

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Wohnen am ehem. Haindl-Gelände -

Fassung vom 26.10.2016
ergänzt am 10.11.2016 gemäß
Gemeinderatsbeschluß vom 09.11.2016

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

Unterlagen zum Bebauungsplan

Planzeichnung

M 1: 500

Satzung

Begründung

Umweltbericht

Anlagen

Anlage 1: Geotechnischer Bericht Neubebauung Haindl Areal in Waltenhofen-Hegge, Landkreis Oberallgäu, Gutachten Nr. 2153248 (HPC 2015)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Haindl-Gelände“, 87448 Waltenhofen-Hegge: Einwirkungen durch Anlagenlärm Illerkraftwerk auf die geplante Wohnbebauung, Bericht 14104_bpl_gew_gu01_v1 (Hils Consult 2016)

Anlage 3: Schalltechnische Stellungnahme: Schalltechnische Einwirkungen durch planbedingten Verkehrslärm auf öffentliche Verkehrswegen, Bericht 14104_stn01_v2 (Hils Consult 2016)

Anlage 4: Verkehrskonzept Neubaugebiet Waltenhofen Hegge, (Schönfuss Planungsbüro StadtVerkehr 2016)

Anlage 5: Verkehrliche Auswirkungen des Neubaugebietes Haindl-Gelände auf das angrenzende Straßennetz, Ergänzung zum Verkehrskonzept (Schönfuss Planungsbüro StadtVerkehr 2016)

Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum „Baugebiet ehem. Haindlgelände Hegge, Gmde Waltenhofen, Lkr. Oberallgäu vom Januar 2016 (Gießmann)

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Wohnen am ehem. Haindl-Gelände -

Satzung

Fassung vom 26.10.2016
ergänzt am 10.11.2016 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.2016

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 ff)
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung 24.07.2015, (GVBl. S. 296)
Gemeindeordnung für den Freistaat (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 9a Abs. 2 Bay. E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bestandteile der Satzung sind

Planzeichnung - Fassung vom 26.10.2016, ergänzt am 10.11.16 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.16

Textteil - Fassung vom 26.10.2016, ergänzt am 10.11.16 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.16

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

Gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB gilt:

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn (kumulativ):

1. der Plangenehmigungsbescheid des LRA Oberallgäu vom 08.04.2016 (AZ: SG 31-641/10-28/15) zur Hochwasserfreilegung des Baugebiets umgesetzt wurde;
2. der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 19.07.2016 (AZ: SG 22-176/2) für den Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG zur Sanierung des Planungsgebietes umgesetzt wurde und gemäß Bescheid die Abnahme durch das Landratsamt Oberallgäu erfolgt ist;
3. die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Festsetzungen zum „Bauen auf Zeit“ umgesetzt wurden (s. 11.1).

Es ist auch eine bauliche Umsetzung in Teilbereichen möglich, soweit auf diesen Teilbereichen die jeweiligen zutreffenden Voraussetzungen aus den Punkten 1.-3. umgesetzt sind.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Wohngebäude,
nicht störende Handwerksbetriebe sowie
ausschließlich in WA 9:
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und
Speisewirtschaften.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften außer in WA 9.

Nicht zulässig - auch nicht als ausnahmsweise - sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe
Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.2 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

1.3 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist nicht zulässig, mit Ausnahme bei der Festsetzung der zulässigen Reihenmittelhäuser bis zu einer GRZ von 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
Nebenanlagen im Sinne des §14 sowie
bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte (versickerungsfähige Beläge wie Schotterrasen, Pflaster, Rasenpflaster) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 von Hundert überschritten werden.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Für die Haustypen Einzelhäuser E₁ und E_U sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, von denen das oberste Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet sein

darf. Die Grundfläche der Staffelgeschosse dürfen 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Beim Haustyp E_U (WA 1) ist das Staffelgeschoss zwingend mind. 2 m von der Baulinie zurückzusetzen.

Für den Haustyp Einzelhaus E₂ sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die Haustypen Doppelhäuser D, Hausgruppen (Reihenhäuser) H und Kettenhäuser K sind max. drei Vollgeschosse zulässig, von denen das oberste Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet sein darf. Die Grundfläche der Staffelgeschosse dürfen 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Für den Haustyp Geschosswohnungsbau E_G sind aus Lärmschutzgründen zwingend vier Vollgeschosse zu errichten.

Für den Haustyp Mehrfunktionsgebäude E_M sind max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind mit Ausnahme des WA 1, WA 7 und WA 8 keine Untergeschosse (Keller) zulässig. Die Untergeschosse in WA 1, WA 7 und WA 8 dürfen keine Vollgeschosse sein.

In den Bereichen WA 5 und WA 6 mit der Festsetzung „2G“ gelten für alle zulässigen Haustypen zwingend mindestens zwei Vollgeschosse.

1.5 Höhen der baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude aller Haustypen E₁, E₂, E_G, E_M, D, H und K ist mit der Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhenfestsetzung des Erdgeschoß-Fertigfußbodens für die Hauptgebäude des Haustyps E_U (WA 1) gilt zwingend, Abweichungen von +/- 0,30 m sind zulässig.

Oberer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude wird - entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung - mit einer maximalen Gebäudehöhe in m üNN festgesetzt. Für den Haustyp E_U (WA 1) gelten die Abweichungen dem unteren Bezugspunkt entsprechend. Zusätzlich wird aus Gründen des Lärmschutzes in den Bauquartieren WA 8 und WA 9 eine Mindestgebäudehöhe in m üNN festgesetzt (§18 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei verschiedenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen, gelten die Höhenangaben des Quartiers, in welchem sich der überwiegende Teil des Hauptgebäudes befindet.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen für Gebäude gilt:

Bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bei Satteldächern der Dachfirst (WA 9).

Zusätzlich zu den festgesetzten Gebäudehöhen in m üNN gilt: Die maximalen Gebäudehöhen, gemessen von der OK des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes bis zum oberen Bezugspunkt des Gebäudes, sind wie folgt:

E₁/ E₂: Einfamilienhaus: max. 6,60 m

E_U: Einfamilienhaus mit Untergeschoß: max. 6,60 m

E_M: Mehrfunktionsgebäude: max. 9,10 m

D/ H/ K: max. 9,60 m

Die maximalen Gebäudehöhen, gemessen von der tatsächlich hergestellten Geländehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, sind wie folgt:

E_G: max. 17,40 m, gemessen vom OK Gehweg (Straße - Achse 4)
max. 13,80 m, gemessen von OK Terrasse (zur Straße Achse 5)

Beim Haustyp E_G (Geschosswohnungsbau) sind Dachaufbauten wie z. B. Lüftungen, Aufbauten von Treppenhäusern und Aufzügen maximal auf einer Fläche von 3% der Dachfläche zulässig. Die Höhe ist auf maximal 3,00 m begrenzt.

Die Mindesthöhen aufgrund des erforderlichen Schallschutzes für die Bauquartiere WA 8 und WA 9 ergeben sich aus 11. Immissionsschutz unter 11.1.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.6 Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

- 1** Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen bei den Haustypen E₁, E₂, E_U, E_M, D und H die offene Bauweise.
Für E_M gilt, dass aus schalltechnischer Sicht die Bebauung geschlossen zu errichten ist. Lücken zwischen den Baukörpern sind nur zulässig, wenn sie gebäudehoch durch Schallschutzwände (s. 11. Immissionsschutz mit 11.1 Konstruktive/ bauliche Schallschutzmaßnahmen) geschlossen werden.
- 2** Für den Haustyp E_G gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Dabei sind die Baukörper gestalterisch durch um zwischen 1 bis 2 m zurückgesetzte, 12 bis 13 m breite Zwischenbauten mind. alle 24 m rhythmisch zu gliedern, geringfügige Abweichungen sind zulässig. Aus schalltechnischer Sicht ist die Bebauung geschlossen zu errichten. Lücken zwischen den Baukörpern sind nur zulässig, wenn sie gebäudehoch durch Schallschutzwände (s. 11. Immissionsschutz mit 11.1 Konstruktive/ bauliche Schallschutzmaßnahmen) geschlossen werden.
- 3** Für den Haustyp K (Kettenhaus) gilt die abweichende Bauweise.
Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der

überbaubaren Grundstücksflächen sind hierbei auch durchgehenden Gebäudezeilen mit über 50 m Länge zulässig. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage/ Carport, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage/ Carport verzichtet wird. In Abweichung zur offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau je Hauptgebäude zwingend festgesetzt. Dabei müssen die Hauptgebäude einer Bauzeile auf der östlichen (WA 5 und 6) bzw. auf der nördlichen Grundstücksgrenze (WA 7) errichtet werden. Die Gebäude der Bauzeile sind durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen/ Carports, aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).

a) Abstand zwischen den Bauhauptkörpern

Dabei muss der Abstand zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern mind. 9,04 m (s. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

b) Grundstücksbreiten

Für die Breite der Baugrundstücke nur bei Kettenhäusern gilt ein Mindestmaß von 14,00 m und ein Höchstmaß von 17,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

c) Gestaltung der Bauten zwischen den Bauhauptkörpern

Der Abstand zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern setzt sich aus der Garage/ Carport und einem möglichen eingeschossigen Anbau zusammen. Garage/ Carport und Anbau müssen an der nördlichen (WA 5, 6) bzw. östlichen (WA 7) Baugrenze bzw. in einer Flucht mit dem Hauptgebäude (EG) angeordnet sein. Für die baulichen Anlagen zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern gilt eine Wandhöhe von max. 4,00 m und eine Tiefe von max. 7,50 m.

d) Übergang vom Kettenhaus zur Nachbarbebauung

Im Übergang vom Grenzanbau eines Kettenhauses auf andere Haustypen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) ist an der Grenze zum Kettenhaus ein Garagenbau/ Carport zwingend zu errichten. Dabei muss der Abstand zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern mind. 9,04 m (s. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser) betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für Garagen/ Carports als bauliche Verbindung zwischen den benachbarten Bauhauptkörpern gilt eine Wandhöhe von max. 4,00 m (Doppelhaus, Reihenhäuser). Für Garagen/ Carports nur mit Grenzanbau zum benachbarten Kettenhaus gilt eine Wandhöhe von max. 3,00 m (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser). Die Tiefe der Garagen/ Carports darf max. 7,50 m betragen.

1.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die im Baufeld WA 8 festgesetzte Baulinie darf durch die in Ziffer 3.1. Punkt 2 beschriebenen Zwischenbauten/ Schallschutzwände jeweils um 2 m unterschritten werden. Die im

Baufeld WA 9 festgesetzte Baulinie darf durch die in Ziffer 3.1 Punkt 1 beschriebenen Zwischenbauten/ Schallschutzwände um bis zu 3,30 m bei einer Gebäudehöhe von 698,80 m unterschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.8 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, z. B. Geräte- bzw. Gewächshäuser sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insgesamt 25 m³ pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Pro Baugrundstück ist max. eine Nebenanlage zulässig. Nebenanlagen für die Unterbringung von Mülltonnen werden dabei nicht mit angerechnet.

1.9 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports (§12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Garagen von Kettenhäusern und Reiheneckhäusern sind an der nördlichen (WA 5, 6) bzw. östlichen (WA 7) Baugrenze bündig mit dem Hauptgebäude (EG) zu errichten. Die Garagen von Doppelhäusern sind silhouettengleich mit dem Hauptgebäude zu errichten. Abweichungen sind im Übergang zum Grenzanbau eines Kettenhauses zulässig. Carports bei Reihenhäusern sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind.

Für Garagen/ Carports gilt beim Haustyp Einzelhaus (E1, E2) eine Wandhöhe von 3,00 m.

Bei den Haustypen Doppelhaus (D) und Reihnhaus (H) mit angebauten Garagen/ Carports gilt eine Wandhöhe von max. 4,00 m bis zu einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m.

Für Grenzgaragen/ -carports bzw. einem Grenzabstand bis 3,00 m sowie zulässige Carports außerhalb der Baugrenzen gilt eine Wandhöhe von max. 3,00 m (s. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser).

Beim Haustyp Kettenhaus (K) einschließlich dem Übergang vom Grenzanbau zu anderen Haustypen gelten für Garagen/ Carports die Wandhöhen entsprechend Punkt 3.1.

Die Tiefe der Garagen/ Carports darf allgemein nicht mehr als 7,50 m betragen.

Garagen für den Haustyp Eu sind nur im Untergeschoss zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen im Bereich des WA 8 zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche als vollständig überdeckte Anlagen zu erstellen. Die Überdeckung ist als dauerhafte Begrünung bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Offene Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen/ Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00 m notwendig. An offenen Carports vor den Reihenhäusern ist kein Stauraum zwingend notwendig. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Zufahrtslängen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Haustypen E₁, E₂, E_U), pro Doppelhaushälfte (Haustyp D), pro Kettenhaus (Haustyp K) und pro Reihnhaus innerhalb der Hausgruppe (Reihnhaus, Haustyp H) ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Die öffentliche Verkehrsfläche gliedert sich in die befestigte Fahrbahn und die Randeinfassung und ist durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Sonstige verkehrsbegleitende Grünflächen sind wasserdurchlässig als Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä. auszubilden.

Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen sind mindestens alle 30 m bauliche Maßnahmen (z. B. Anlage von Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen) umzusetzen.

Versorgung

1.11 Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsanlagen der Heizzentrale ist im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Heizzentrale zulässig.

Die Anlage ist unterhalb der Geländeoberfläche als vollständig überdeckte Anlage zu erstellen. Die Höhe von Schornsteinen darf die festgesetzte bzw. tatsächlich hergestellte Gebäudehöhe des angrenzenden Geschosswohnungsbaus um max. 1 m überschreiten.

1.12 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind, wenn möglich, nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

Für Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Waltenhofen festgesetzt.

Grünordnung

1.13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Die Flächen im Bereich der Spielplätze sind als grünordnerisch gestaltete Flächen anzulegen. Die Bepflanzung der Bäume erfolgt entsprechend der Festsetzungen.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Uferböschung/
Böschung

Die Flächen zwischen Iller und nördlicher Ringstraße sowie im Übergang zu dem bestehenden Illerbewuchs sind als extensive Rasenböschungen anzulegen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind auch unterhalb der Hochwasserlinie HQextrem zulässig, Strauchpflanzungen ausschließlich überhalb der Hochwasserlinie HQextrem.

1.14 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB, Nr. 13.2.1 PlanVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Baumpflanzungen sind unregelmäßig als Einzelbäume oder in Gruppen zu pflanzen. Für die Verteilung der Bäume sind 60% der Bäume 1. Wuchsklassen und 40% der Bäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen sind mit 1,0 m Abstand der Reihen und 1,5 m Abstand in den Reihen zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen. Die Randbereiche zu den Wiesenböschungen sind mit unregelmäßig buchtigen Rändern als naturnahe Saumgesellschaften auszubilden.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

Artenliste

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix spec.	Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
	Wildobst in Arten

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn

Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche

1.15 Baumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

Baumreihen

Für die Anpflanzung von Baumreihen ist die Baumart aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 10 m. Die Lage der Bäume ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Standorte sind geringfügig veränderlich. Im Bereich der Zufahrten zu den Grundstücken können die Baumpflanzungen vom Planeintrag abweichen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen und Entwässerungsmulden sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Sicherung der Einrichtungen vorzusehen.

Pflanzenliste:

Baum 1. Wuchsklasse, Mindestpflanzgröße, H 3xv, StU 18-20

Acer spec. *Ahorn in Arten*

Einzelbäume und Baumgruppen

Für die Festsetzungen der Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten aus den unter 8.2 genannten Pflanzlisten zu verwenden (s. Artenliste). Die Lage ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

1.16 Pflanzungen auf den Grundstücken

Für Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Artenliste (s. 8.2) zu verwenden.

Darüber hinaus sind auch Zier- und Gastgehölze zulässig.

In den Vorgartenbereichen für die Haustypen E₁, E₂, E_u, D und K sind pro Grundstück ein Baum 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

In den Vorgartenbereichen bei den Reihenhäusern Haustyp H sind mindestens pro zwei Grundstücke ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Für die Bepflanzung der Gartenbereiche gilt ergänzend folgende Artenliste:

Obsthochstämme: z. B. Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel, Bayerische Weinbirne, entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

1.17 Heckenpflanzungen

Hecken sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

1.18 Gehölzpflanzung und -pflege

Für Baumpflanzungen (1. und 2. Wuchsklasse) gilt eine Mindestgröße der Baumgrube von mind. 10 m² und einer Tiefe von mind. 0,8 m.

Für Strauchpflanzungen gelten eine Dicke der Vegetationsschicht von mind. 0,4 m bei normal aufgefülltem Boden bzw. mind. 0,3 m auf Tiefgaragen als Überdeckung.

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

1.19 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für das Baugebiet sind gemäß § 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 32.524 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Kiesabbaus Eggen auf einer Teilfläche der Flurnummer 972/5, Gemarkung Martinszell. Die Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

1.20 Artenschutzmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen umzusetzen:

CEF1: Künstliche Brutröhren für den Eisvogel

CEF: continuos ecological functionality-measures
vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Neugestaltung der Ufermauer sind künstliche Brutröhren in 5er bis 6er Gruppen in einem Abstand von 1-2 m einzubauen.

CEF2: Steinschüttungen in Geländeauffüllungen für Zauneidechse und Alpensalamander

Zur Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechse und Alpensalamander müssen Steinschüttungen im Bereich der erforderlichen Geländeauffüllungen an der östlichen Baugebietsgrenze eingebaut werden. Die Steinschüttungen müssen außerhalb des HQextrem aufgebracht werden.

FCS1: Ersatzquartiere für Fledermäuse in und an Gebäuden

FCS: favourable conservation status
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Zur Sicherung und Stabilisierung der lokalen (Gebäude-)Fledermauspopulation (Zwergfledermaus) müssen Ersatzquartiere im Bereich des geplanten Mehrfunktionsgebäudes durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Bauliche Maßnahmen sind beispielsweise Fledermausdachziegel, Fledermausfassadenröhren, Holzaußenfassaden (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

FCS2: Ersatzquartiere für Fledermäuse im Auwaldbereich

In den angrenzenden Auwaldflächen im Süden und Norden des Geltungsbereichs sind Nistkästen aufzuhängen, um für die Baufledermäuse Quartiere zu schaffen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind:

V 1: Ersatzbau für Biber

Zur Konfliktvermeidung, um Schäden und kostenaufwendige Sanierungsarbeiten an den baulichen Anlage zu vermeiden, sind künstliche Biberbauten z. B. nördlich der Ufermauer zu errichten. Der künstliche Biberbau aus Beton muss außerhalb des Hochwassers zu liegen kommen.

V 2: Einbau von Gittern in den Geländeauffüllungen

Zum Schutz vor intensiven Grabarbeiten des Bibers sind in den Geländeauffüllungen Gitter einzubauen.

V3: Anlage von Lebensräumen für die Zauneidechse

Die flacheren Bereiche der notwendigen Geländeanfüllungen und die Übergänge im Bereich der Wendehammer (und später des Straßenbegleitgrünes) sind als magerer oder ruderaler Standort auf einer dünnen Oberbodenschicht auszubilden.

Ansaat Magerwiese: Saatgut: Wildblumensaat mit 50-60% Kräutern und 40-50% Gräsern, z. B. Mager- und Sandrasen von Rieger-Hofmann oder „Regio Saatgut Magerrasen (Terragrün)“. Die Magerrasenmischungen sind für sonnige und magere Standorte geeignet.

Pflege: Mahd alles 2-3 Jahre, ab Sept., Mähgut entfernen

V4: Anlage von Biotopelementen für die Zauneidechse, weitere Reptilien und Alpensalamander

Zur Verbesserung des Lebensraumes für die Zauneidechse, weitere Reptilien, sind Biotopelemente wie Lesesteinhaufen oder Totholzbereiche anzulegen. Diese sind in den Randbereichen des Geltungsbereiches und öffentlichen Grünflächen z. B. im Bereich der Illerbrücke aufzubringen.

V5: Anbringung von Wasseramselnistkästen

Im Zuge der Uferneugestaltung sind Nistkästen an überstehenden hochwasserfreien Uferverbauungen für die nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Wasseramsel anzubringen.

Hochwasserschutz

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen der Geländeoberkanten (Hochwasserschutz, HQ extrem + 0,50 m Freibord) gelten als Mindesthöhen. Die Geländeoberkante Hochwasserschutz ist linear über die gesamten festgesetzten Geländekoten (Mindesthöhe) zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Hils Consult GmbH Bebauungsplan „Haindl-Gelände“ 87448 Waltenhofen-Hegge; Einwirkungen durch Anlagenlärm Illerkraftwerk auf die geplante Wohnbebauung, Bericht 14104_bpl_gew_gu01_v1 vom 05.02.2016

Hinweis:

Für die geplanten Wohngebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus (tonhaltigen) Geräuschen durch das Iller-Kraftwerk zu rechnen. Dabei werden insbesondere an den dem Kraftwerk zugewandten Fassaden Nord und Nordost nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nicht eingehalten bzw. um bis zu 13 dB(A) deutlich überschritten.

1.21 Konstruktive/ bauliche Schallschutzmaßnahmen (Gewerbelärm)

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt:

Die Errichtung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, Ausgabe November 1989 ist in den Bereichen I, II und III, die in nachfolgender Abb. 1 markiert sind, erst dann zulässig, wenn zeitlich vorher

- a) die Bebauung im Baufeld des WA 8 und WA 9 vollständig¹ errichtet wurde und zusätzlich
- b) eine gebäudehohe Schallschutzwand bis Ende der Baulinie im Südosten des WA 8 (bzw. um max. 2 m versetzt gem. 3.2) zur Reduzierung der Seiteneinstrahlung (Höhe mindestens 705 m üNN; ausgehend von einer Geländehöhe von 692 m üNN zuzüglich mind. 13 m, flächenbezogene Masse $m' > 20 \text{ kg/m}^2$, absorbierende Eigenschaft: keine) errichtet wurde.

Hinsichtlich der in Ziffer 3.2. ausnahmsweise zugelassenen Schallschutzwände zwischen den Gebäuden gelten folgende Anforderungen:

Es ist ein gebäudehoher Lückenschluss zwischen den einzelnen Baukörpern der Riegelbebauung durch schalltechnisch geschlossene Schallschutzwände (WA 8: Höhe mindestens 705 m üNN; ausgehend von einer Geländehöhe von 692 m üNN zuzüglich mind. 13 m, flächenbezogene Masse $m' > 20 \text{ kg/m}^2$, absorbierende Eigenschaften: keine) auf der Baulinie bzw. um max. 2 m versetzt gem. 3.2) herzustellen.

- c) Für die in der Planzeichnung als Vorkehrung zum Schutz gegen Lärm gekennzeichnete Baulinie in WA 9 wird eine Höhe von mind. 698 m üNN festgesetzt. Die Gebäude sind über die gesamte Länge der Baulinie zu errichten. Es kann dabei um bis zu 3,30 m von der Baulinie abgewichen werden, wenn die Gebäudehöhe am Rücksprung (Abschirmkante) mind. 698,80 m beträgt.

Abschnittsweiser Bauablauf

Bei abschnittweisem Bauablauf muss die oben in a) genannte Bebauung mit Lärmschutzfunktion innerhalb der Baufelder WA 8 und WA 9 zeitlich vor Bezugsfertigkeit der Gebäude innerhalb entsprechend nachfolgender Abbildung 1 markierter Baufelder vollständig¹ inkl der Schallschutzwände gemäß b) errichtet sein. Südlich der Isophone „40 dB(A) nachts“ ist die Fertigstellung der Gebäude auch ohne o. g. Bebauung mit Lärmschutzfunktion zulässig.

¹ „Vollständig“ meint: die Baufelder sind in ihrer gesamten Länge bzw. über die Länge der Bereiche (s. Textteil „Abschnittsweiser Bauablauf“) bebaut mit Gebäuden mit der festgesetzten Mindesthöhe GH_s (WA 8: 705,00 m üNN, WA 9: 698 m üNN) und Bauweise mindestens als Rohbau inklusive Fenster

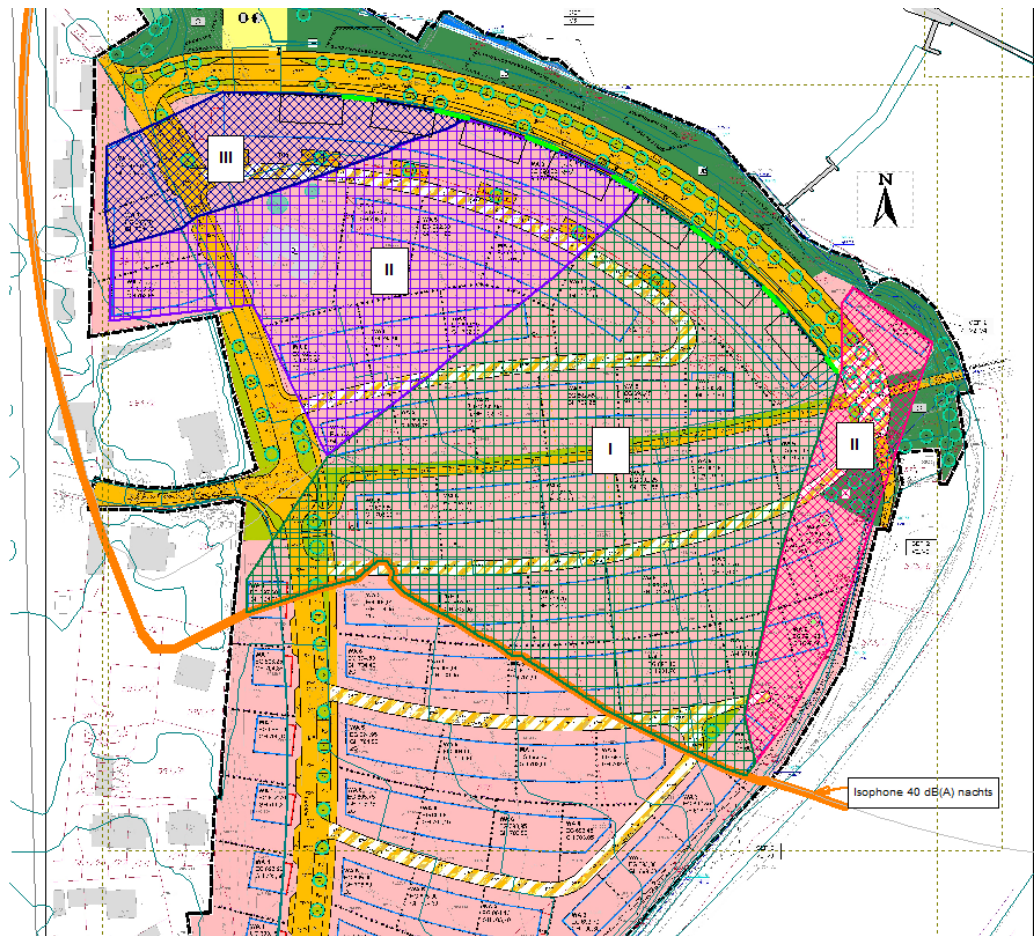


Abb. 1: Zulässige Fertigstellungsbereiche bei abschnittsweisem Bauablauf der
Riegelbebauung WA 8 und WA 9

1.22 Organisatorische Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude

Grundrissorientierung: Für die in der Planzeichnung mit „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: organisatorische Maßnahmen sowie Maßnahmen am Gebäude“ markierten Bereiche im WA 5 ,6 ,8 und 9 (s. Planzeichnung) gelten folgende Anforderungen:

Öffenbare Fenster von Räumen schutzbedürftiger Nutzungen zur Nachtzeit im Sinne der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Wohnräume, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien usw.) sind auf der lärmzugewandten Nord- bzw. Nordostseite im WA 8 und WA 9 in allen Geschossen unzulässig. Dies gilt auch für die in der Planzeichnung mit M1 markierten Fassaden auf den lärmzugewandten Südost- und Nordwestseiten in WA8 und WA9 in allen Geschossen, sowie für alle in der Planzeichnung mit M2 markierten Seitfassaden im WA8 im obersten Geschoss auf der lärmabgewandten Seite der durchgehenden Riegelfassade.

Ausnahme: Öffnenbare Fenster vor Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang, Wintergärten, Doppelfassaden, vollverglaste Loggien oder Erker oder: Anbringung einer Festverglasung/„Prallscheibe usw.) sicher gestellt wird, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes nicht mehr als 40 dB(A) beträgt, um somit eine Pegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung (Einfügungsdämpfung) zu bewirken.

Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 mit Nutzung zur Nachtzeit entstehen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

Abstandsflächen, Abstände

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend von der BayBO festgesetzt: Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe sind zulässig, wie folgt:

Für die Haustypen E₁, E₂, E_U, E_G, E_M, D, H und K gelten als Abstandsfläche 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. Abweichend gilt für den Haustyp K der Verzicht auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage auf der östlichen (WA 5, 6) bzw. nördlichen (WA 7) Grundstücksgrenze, zu der ein einseitiger Grenzanbau zwingend festgesetzt ist. Der Abstand der Bauhauptkörper zwischen den Kettenhäusern muss mindestens 9,04 m betragen (s. S. 21ff, Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser). Ebenso muss der Abstand der Bauhauptkörper im Übergang vom Kettenhaus K auf andere Haustypen (E, D, und H) ebenfalls mind. 9,04 m betragen.

Die Abstandsflächen berechnen sich ausgehend von den festgesetzten Geländehöhen (s. Planzeichnung Legende Punkt 11 Sonstige Planzeichen).

Im gesamten Baugebiet gilt für die Bauweise der Kettenhäuser, dass zur Erhaltung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen, ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten einzuhalten ist, gemessen an der Höhe der Fensterbrüstung von 0,90 m (s. S. 21 ff. Zeichnung zur Festsetzung der Kettenhäuser). Dies gilt auch für bis zum Boden reichende Fenster oder Glastüren.

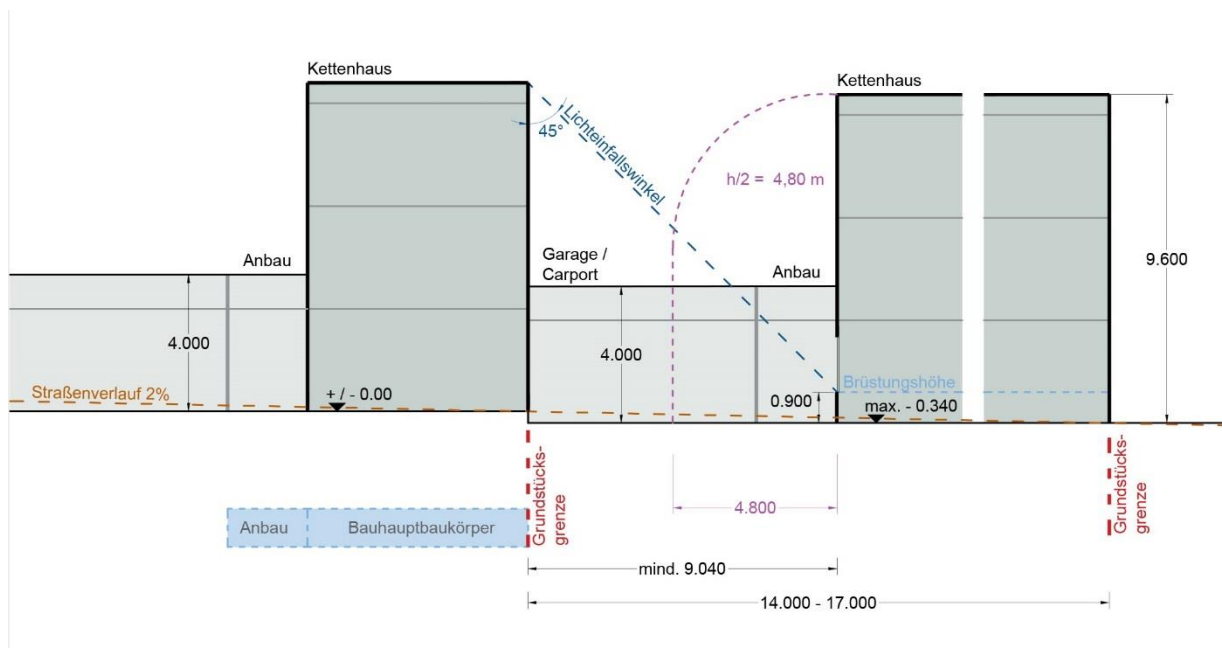


Abb. 2: Schnittansicht Kettenhäuser – Abstandsermittlung der benachbarten Bauhauptkörper, o. M.

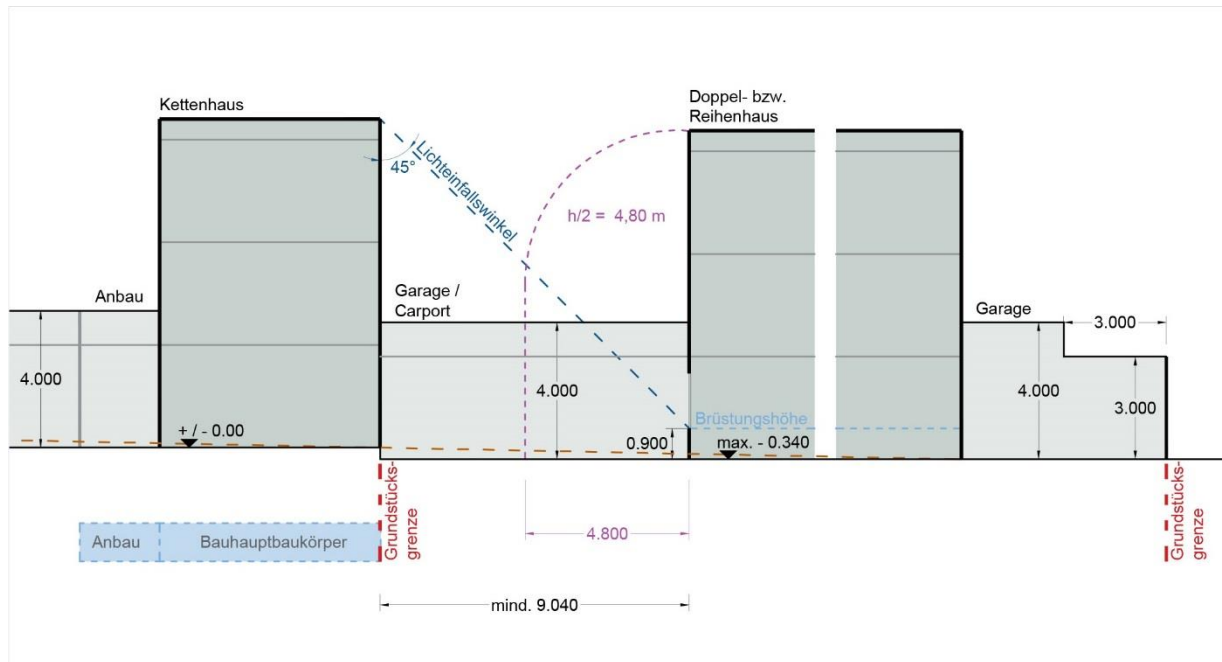


Abb. 3: Schnittansicht Kettenhaus/ Doppel- bzw. Reihenhauses – Garage/ Carport bauliche Verbindung zwischen den Bauhauptkörpern, o. M.

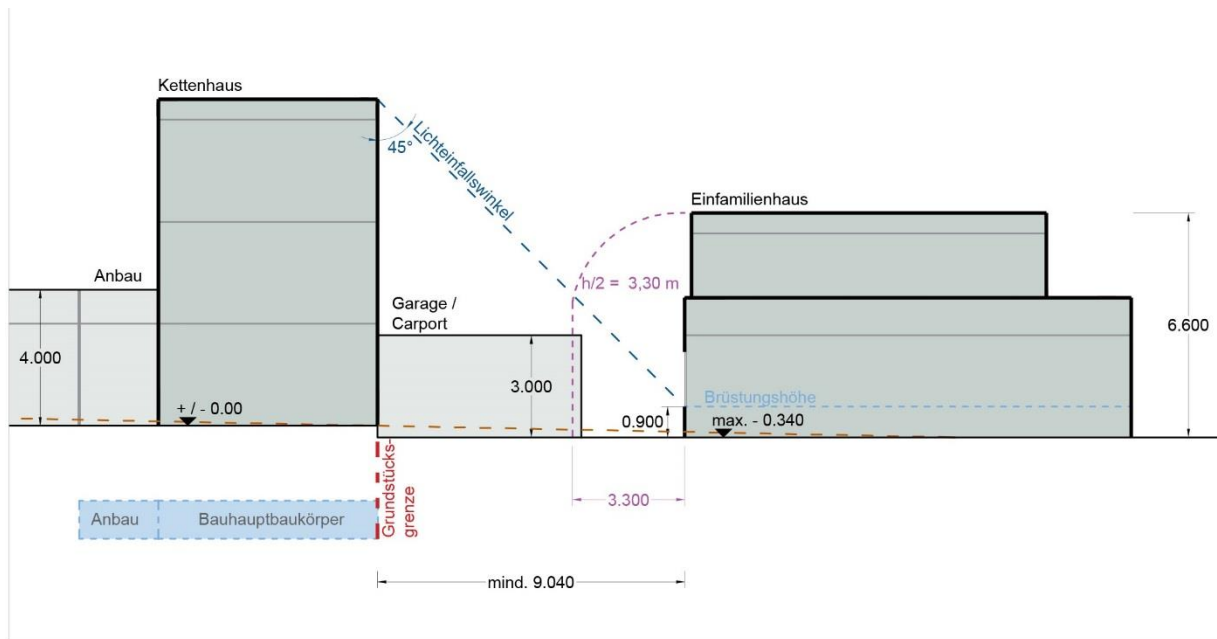


Abb. 4: Schnittansicht Kettenhaus/ Einfamilienhaus – Garage/ Carport mit Grenzanbau zum Kettenhaus, o. M.

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.23 Fassaden

Die Fassaden aller Gebäude sind folgendermaßen zu gestalten:

- Putz mit ebener Oberfläche,
- Sichtbeton oder lasierter Sichtbeton,
- Zementfaserplatten,
- Flächige Fassadenverkleidungen aus Holz,
- sowie die Kombination dieser Varianten.

Das Farbspektrum gilt es von weiß bis dunkelgrau/ anthrazit einzuhalten, wobei dunkelgraue und anthrazitfarbige Flächen nur teilweise und nicht flächendeckend verbaut werden dürfen. Zusätzlich sind natürliche Erdtöne zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Holz sind auch in naturbelassener Form zulässig.

1.24 Dächer

Für alle Gebäude der WA 1-8 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° zulässig.

Für das Gebäude im WA 9 ist die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen nur als Flachdächer oder Pultdächer (Dachneigung bis 16°) ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung zulässige Materialien sind Metall, metallbeschichtete Materialien sowie bekieste und begrünte Dächer. Bei Nebenanlagen (Gewächshäuser) sind auch Glasdächer zulässig.

Als Farbe für die Dächer (Ausnahme Glasdächer) sind nur betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Flachdächer sind mit Kies zu bedecken. Dachbegrünungen sind auf allen Dachformen zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Flachdächern der WA 1-8 zulässig. Sie dürfen in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen oder aufgeständert ausgeführt werden. Im Bereich der Gebäude in WA 1-7 dürfen die aufgeständerten Anlagen (maximalen Höhe von 0,50 m über der wasserführenden Ebene) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten. Im Bereich der Gebäude des WA 8 können die aufgeständerten Anlagen (maximalen Höhe von 1,40 m über der wasserführenden Ebene) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten.

Fotovoltaik- und Sonnenkollektoren als Fassadenanlagen sind nicht zulässig.

1.25 Nebenanlagen

Bei der Gestaltung der Nebenanlagen gilt Farbspektrum entsprechend den Hauptgebäuden von weiß bis dunkelgrau/ anthrazit. Wände/ Fassaden aus Holz sind auch in naturbelassener Form zulässig. Gewächshäuser sind als Glasbauten zulässig.

Mülltonnen sind sichtgeschützt in geschlossenen Schränken oder eingehausten Mülltonnenplätzen aufzubewahren.

Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.26 Stellplatznachweis

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Die Stellplätze für die Haustypen E₁, E₂, E_U, E_G, E_M, D, H und K sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Für den Haustyp H ist ein Stellplatz außerhalb des Baugrundstücks zulässig.

Beim Geschosswohnungsbau, Haustyp E_G ist mind. ein Stellplatz davon in einer Tiefgarage nachzuweisen. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

1.27 Materialbeschaffenheit

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z. B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Einfriedungen und Flächengestaltungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.28 Einfriedungen

Einfriedungen einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu verkehrsberuhigten Straßenflächen ist bei Errichtung von Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Einfriedungen sind als Holzzäune naturbelassen oder gestrichen, verzinkten Drahtgitterzäunen, Steinstelen (geschlossen oder auf Lücke) sowie als Hecken (siehe Satzung 8.5) zulässig.

Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Dies gilt nicht für die jeweils südseitige Erschließung der Einzelgrundstücke.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit von Tieren). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

1.29 Mauern, Stützmauer

Sichtschutzmauern auf den Grundstücksflächen und Mauersockel entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Stützkonstruktionen sind im Bereich der Freiflächen der Wohnbereich WA 2- WA6, WA 8, W9) nur zulässig, sofern diese zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Sie sind dauerhaft einzugrünen. Stützkonstruktionen über 1,00 m Höhe sind nicht zulässig, eine Abtreppe ist möglich. Die erforderlichen Stützmauern zwischen dem Haustyp E_U im Bereich des WA1 und WA 7 sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

1.30 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Schotter-Rasen, Pflaster, Rasen-Pflaster).

1.31 Flächengestaltung

Entlang der Grundstücksgrenzen zu verkehrsberuhigten Straßenflächen sind auf einen Abstand von mind. 0,50 m keine baulichen Anlagen und Maßnahmen (z. B. Carports, Einfriedungen) zulässig.

Die Höhe der Geländeoberkante (GOK) auf den einzelnen Grundstücken wird in m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Für den Haustyp E_U (WA 1) gelten die Abweichungen dem unteren Bezugspunkt entsprechend (s. Punkt 2.4).

Abgrabungen auf den privaten Grünflächen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m zulässig. Für den Bau der privaten Wege- und Verkehrsflächen sowie punktuelle Baumpflanzungen sind auch tiefere Abgrabungen bis zu 0,60 m zulässig.

Die Geländeangleichungen erfolgen zu den festgelegten Höhen des Hochwasserschutzes, zu den öffentlichen Straßen und Wegen sowie entlang der Grundstücksgrenzen entsprechend dem Geländeverlauf auf den einzelnen Grundstücken. Bei Geländeangleichungen entlang von Grundstücksgrenzen hat sich das tieferliegende Grundstück immer an das jeweils höher liegende Grundstück anzugleichen.

Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wohnen am ehem. Haindl-Gelände“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III Inkrafttreten

Diese Satzung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren

Bauherr und Planer haben insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung), die Maßnahmen des Brandschutzes, des Schallschutzes und des Hochwasserschutzes eigenverantwortlich zu prüfen und in einem nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungs-/ oder Freistellungsverfahren) nachzuweisen.

Alle Gebäude, für die Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind (WA8, WA9, östliche Bebauung WA5 und WA6 zwischen Achse 3 und Achse 4 – entsprechend Baufeld 070 und 086 im Plan Nr. 02-01 der schalltechnischen Untersuchung) sind nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Die Trafostation hat die Anforderungen der 26. BImSchV einzuhalten und ist nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Die Heizzentrale ist nach BImSchG bzw. nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen, und nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

Die Tiefgarage ist zur Prüfung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.

2. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung 2007 (AllMBI Nr. 15/2008)

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

3. Baugrund

Die Baugrunduntersuchung ergibt, dass die Untergrundverhältnisse am Standort kleinräumig wechseln – bedingt durch immer wieder zu Tage tretende Auffüllungen. Aus den geotechnischen Untersuchungen und der Prüfung des Baugrunds hat sich ergeben, dass die Aschen und Weichschichten aufgrund ihrer stark inhomogenen Zusammensetzung des Materials und der stark variierenden Wassergehalte bautechnisch schwer zu handhaben ist. Im Südteil sollen den Aschen und Weichschichten durch Vorbelastung nach einer Konsolidierungszeit eintretende Setzungen vorweg genommen werden.

4. Hochwasserschutz

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung mit den zum Hochwasserschutz erforderlichen Geländeauffüllungen wurden hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse der Iller im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Ausbau eines Gewässers untersucht und aufgezeigt. Für ein erforderliches Hochwasserschutzkonzept ergeben sich daraus folgende Maßnahmen.

- Das geplante Wohngebiet wird zur Einhaltung der erforderlichen Hochwassersicherheit vom Vorhabensträger aufgefüllt.
- Die erforderliche Sanierung der bestehenden Uferschutzmauer an der vorhandenen Wehranlage wird vom Vorhabensträger durchgeführt.
- Die Maßnahmen zum Objektschutz, wie
 - Kraftwerk Holzhey (Erhöhung von Austrittsöffnungen)
 - Wohnhaus Graben (Sicherung Zugangstüren)
 - Pumpstation des AKVE (Sicherung Zugangstüren)
 - Wasseranlage Au (Dammbau)

Die Maßnahmen zum Objektschutz wurden vom Vorhabensträger mit den jeweils Betroffenen bereits vertraglich geregelt. Alle Maßnahmen wurden im Vorfeld mit dem WWA Kempten abgestimmt

5. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Niederschlagswasserbehandlung

Aufgrund der hydrogeologischen Untergrundverhältnisse und der Untergrund-Restbelastungen auf dem intensiv vorgemuteten Gelände ist eine schadlose Regenwasserversickerung im Baugebiet über natürliche Bodenschichten oder Sickeranlagen in einem verhältnismäßigen Rahmen nicht realisierbar. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser (z. B. von Straßen und Wegen, Grundstücken) wird in einem getrennten Leitungssystem abgeführt. Das Niederschlagswasser wird an zwei Einleitungsstellen ohne Rückhaltung in die Vorflut der Iller abgeführt.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist von Flächen unter 1.000 m² erlaubnisfrei nach TRENNOG und von größeren Flächen mit Wasserrechtsverfahren nach den Regelwerken DWA M 153 und A 138 in den Vorfluter einzuleiten.

Oberflächenabfluss

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser zu achten.

6. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bauantrags ist für den Bereich WA 8 sowie im Bereich der Gebäude in WA 5 bzw. 6, bei denen Maßnahmen nach 11.2 erforderlich sind, ein Nachweis gegen Außenlärm zu führen (gemäß Tabelle Gutachten S. 50). Ein Nachweis gegen Außenlärm ist auch für WA 9 zu führen.

7. Lärmimmissionen durch Fluglärm

Das Baugebiet befindet sich in der An- und Abflugfläche der Start- und Landebahn 25/07 des Verkehrslandeplatzes KE-Durach. Durch direkte Überflüge in niedriger Höhe können Lärmimmissionen entstehen, denen nicht abgeholfen werden kann. Diese Immissionen sind zu dulden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Waltenhofen, den

WALTENHOFEN

Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den

WALTENHOFEN

Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände -

Begründung

Fassung vom 26.10.2016
ergänzt am 10.11.2016 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.2016

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Lage im Raum	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....	6
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)	7
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
4	Städtebaulicher Entwurf	8
5	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1	Bauen auf Zeit	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Abstandsflächen	14
5.6	Dachform und Dachneigung	14
5.7	Solaranlagen/ Photovoltaik	15
5.8	Stellplätze	15
6	Erschließung	15
6.1	Verkehrerschließung	15
6.2	Versorgung und Entsorgung	17
7	Immissionsschutz.....	19
7.1	Lärmimmissionen.....	19
8	Baugrund.....	21
9	Altlasten/ Sanierungsplan.....	22
10	Kampfmittel	24
11	Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)	24
11.1	Wasserrechtliches Verfahren.....	24
11.2	Begründung WHG § 78 Abs.2 Ziffern 2 bis 9.....	25
12	Denkmalschutz	26
13	Artenschutz	27
14	Grünordnung.....	30
14.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	30

14.2	Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung	31
14.3	Eingriffsregelung	32
15	Flächeninanspruchnahme/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	32
16	Erschließungskosten	33

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Waltenhofen. Der Bedarf an Baugrundstücken ist aufgrund der Nachfrage der Waltenhofener Bevölkerung, der Nähe zur Stadt Kempten sowie wegen der guten Infrastruktur sehr hoch.

Die Gemeinde Waltenhofen hat das bisher brachliegende Planungsgebiet schon bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2003 als Wohnbauflächen dargestellt, um das ehemalige Industriegelände der Papierfabrik Haindl sanieren und für Wohnbebauung nutzen zu können. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung im Jahre 1972 gab es bereits mehrere, aufgrund der hohen Kosten vergebliche Versuche, die Industriebrache für Wohnbebauung nachzunutzen.

Die Bauflächen sollen vorrangig für Wohnnutzung entwickelt werden, da sie direkt an die bestehende Siedlungsfläche anschließen sowie in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten liegen. Auch die Einrichtungen der Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte befinden sich in der Nähe. Die direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch eine öffentliche Buslinie.

Erfordernis der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs
- Wiedernutzbarmachung/ Nachnutzung des ehemaligen industriell genutzten, brach liegenden Geländes

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Umsetzung einer städtebaulichen Leitidee
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum

2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Waltenhofener Gemeindegebiet im Ortsteil Hegge direkt an der Iller (s. Abb. 1). Es ist ca. 2 km in nördlicher Richtung vom Ortskern Waltenhofen entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 8,9 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 569, 572/2, 573, 575, 575/2, 575/3, 575/4, 575/5, 575/8, 576/6, 578/2 TF, 578/3 TF, 581/16, 587, 594/8, 594/14 jeweils der Gemarkung Waltenhofen.

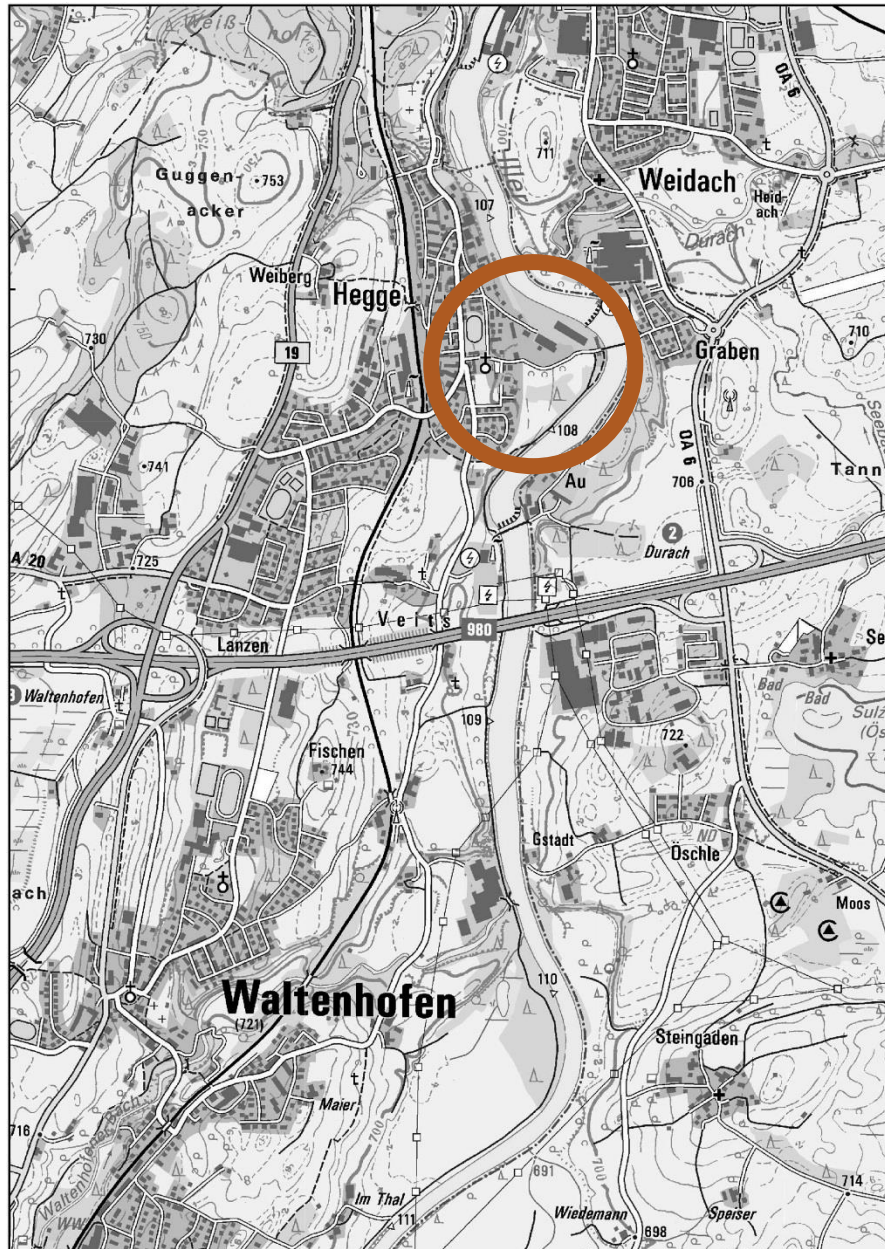


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich um eine Industriebrache, die in West-Ostrichtung durch die Georg-Haindl-Straße geteilt wird. Der nördliche Teil war intensiv bebaut, ein großer Teil der Fläche versiegelt. Der südliche Teil war kleinflächig bebaut und überwiegend ein ehemaliger Lagerplatz, der aufgrund fehlender Nutzung weitgehend von Gehölzsukzession bewachsen war. Die Fläche wurde mittlerweile gerodet.

Die Topographie des Planungsgebietes ist unterschiedlich. Die höchsten Geländepunkte befinden sich entlang des westlichen Geltungsbereiches parallel zur Hangkante mit Höhen zwischen 699 und 696 m üNN. Ansonsten besteht von Süden her ein Gefälle in Richtung Nordosten bzw. Osten zum Flusslauf der Iller hin. Der tiefste Punkt befindet sich mit etwa 684 m üNN im Bereich der nördlichen Ufermauer (Bestand) an der Iller, der höchste Punkt mit ca. 699 m ÜNN an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der Geltungsbereich wird im Süden bis nach Nordwesten von der Iller, einem Gewässer 1. Ordnung umflossen. Jedoch grenzt nur der nördliche Geltungsbereich direkt an die Iller an. Der flussbegleitende Gehölzsaum bleibt unberührt und befindet sich mit Ausnahme des nördlichen Bestands außerhalb des Geltungsbereiches.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind relevant:

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayerns 2013 liegt die Gemeinde Waltenhofen landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Kempten. Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
 - seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird,
 - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Derzeit besteht im Gemeindegebiet Waltenhofen aufgrund seiner günstigen Lage ein hoher Bedarf an Bauflächen sowohl für Einfamilienhausbebauung sowie an Geschosswohnungen. Der Bedarf kann derzeit bei weitem nicht gedeckt werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind teilweise bereits umgesetzt bzw. derzeit nicht verfügbar.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche (s. 3.3). Das geplante Baugebiet grenzt an bestehende Siedlungseinheiten mit Wohnbebauung an. Durch die Iller ist eine weitere

Wohnbauentwicklung in Richtung Osten nicht möglich, so dass die Planung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsteils Hegge darstellt. Die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Industriegeländes stellt mit der Anbindung angeeignete Siedlungseinheiten eine geordnete Entwicklung von Siedlungsflächen dar, die durch die klare Begrenzung des Raumes den Grundsätzen der Innenentwicklung gerecht wird. Die durch den Bebauungsplan „Wohnen am ehem. Haindl-Gelände“ geplante Siedlungsentwicklung entspricht somit den oben genannten Vorgaben der Landesplanung.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

Im Regionalplan Allgäu stellt die Gemeinde Waltenhofen ein Unterzentrum. Die Gemeinde wird dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- A II 1.2 (Z): Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen (..) erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
- B V 1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte, Ziele und Grundsätze entsprechen den des Landesentwicklungsprogrammes. Die Begründung und Würdigung entspricht den zum LEP Bayern 2013 (s. 3.1).

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Waltenhofen aus dem Jahre 2001 stellt im Planungsbereich Wohnbauflächen dar. Demnach schließen die Wohnbauflächen an das bestehende Wohngebiet an, sind über die Industrie- und Nestlestraße gut zu erreichen und weisen kurze Wege zu allen wesentlichen

Gemeinschaftseinrichtungen auf. Auf der Fläche selbst und überwiegend in den Randbereichen an der Iller sind Grünflächen und erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Altlasten im Geltungsbereich bestehen gemäß Altlastenkataster aus Papierschlamm, Kaolin, Bauschutt, gefährlichen Abfälle wie Schlacke und durch Öl verunreinigte Boden. Die Stoffe sollen zwischen 1930 und 1972 abgelagert worden sein. Aufgrund dessen wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erstellt und am 19.07.2016 genehmigt (AZ: SG 22-176/2). Eine Zusammenfassung des Sanierungsplanes s. Punkt 9 der Begründung Altlasten/ Sanierungsplan.

4 Städtebaulicher Entwurf

Aus einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2013 entstand ein Konzept, bei dem zugeordnet zu einer geplanten Wasserfläche als See im südlichen Teil Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geplant waren. Nach Norden im Bereich der ehemaligen Fabrikgebäude waren Geschosswohnungsbauten bis zu einer Höhe von ca. 29 m geplant. Dieses Konzept war auch Plangrundlage für den Scoping-Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.11.2014.

In der weiteren Planung wurde die Neugestaltung einer Wasserfläche aufgegeben, da ein Zufluss zum See von der Iller aufgrund der Höhenlage und der Eingriffe im Auwald nicht umzusetzen war. Ein Zulauf aus dem südlich fließenden Bach wurde wegen der schlechten Wasserqualität ausgeschlossen. Die Schaffung eines Grundwassersees stellte aus gewässerökologischen und wirtschaftlichen Gründen ebenfalls keine nachhaltige Lösung dar.

Daraufhin wurde ein neues städtebauliches Konzept ohne Wasserfläche und Geschosswohnungsbauten mit angemessenen niedrigeren Bauhöhen erarbeitet, das jetzt Grundlage des Bebauungsplanes ist. Mit Anbindung an die Georg-Haindl-Straße entsteht eine Haupterschließungsachse in Nord-Süd-Richtung, von der aus die einzelnen Wohnquartiere erschlossen werden. Das Neubaugebiet wird durch die westliche Hangkante zum bestehenden Ortsteil Hegge begrenzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine flächensparende Nutzung der Baufläche in einem strukturierten Baugebiet vor, das durch individuelle Gestaltung und Formgebung der einzelnen Baukörper sowie der besonderen naturräumlichen Lage am Illerbogen einen eigenständigen unverwechselbaren Siedlungsraum bildet.

Die Planungsfläche gliedert sich in den ca. 6,2 ha großen gesamten südlichen und mittleren Teil mit möglichen Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sowie einem ca. 1,2 ha großen Bereich für Geschosswohnungsbau im Norden. Der restliche Bereich sind bestehende bzw. geplante Grünflächen.

Für die Wohnbereiche WA 3 bis WA 7 werden durchgehende Baufenster festgesetzt, die eine flexible Bebauung ermöglichen. So sind in den Baufenstern jeweils einzelne oder mehrere Haustypen entsprechend den Festsetzungen sowie in verschiedenen Breiten und Höhen möglich. Die Gebäudehöhen können zwischen ein- und drei Geschosse betragen, wobei die jeweils obersten

Geschosse als Staffelgeschoss ausgebildet werden, um weniger massive Baukörper und somit ein aufgelockertes Ortsbild zu erhalten. Die östlich anschließende Bebauung an die in Nord-Südrichtung verlaufenden Haupteinschließung ist jedoch als Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt, um den Übergang zur westlichen Hangbebauung eine dem Geländeverlauf folgende und angepasste Bebauung sicherzustellen. Für die Kettenhäuser sind die minimalen und die maximalen Grundstücksbreiten sowie Abstände als Mindestmaß zwischen den Baukörpern definiert, um im Rahmen der zulässigen Bebauung die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht zu beeinträchtigen sowie den sozialen Wohnfrieden in direkter Nachbarschaft sicherstellen zu können.

Im südlichen und südöstlichen Übergang zur Iller sind nur Einzelhäuser (WA 2 und WA 3) festgesetzt, die einen lockeren Ortsrand und eine Durchgängigkeit zum Fluss mit seinen uferbegleitenden Gehölzen zu ermöglichen.

Im Anschluss zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der westlichen Hangkante sind in WA 1 Hanghäuser zwingend bzw. in WA7 wahlweise festgesetzt, die den Übergang in das tieferliegende Neubaugebiet bilden. Die Haustypen nehmen die Garagennutzung im Untergeschoss der Hauptgebäude höhengleich zur Erschließungsstraße auf. Ein mögliches drittes Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss möglich, um einen angepassten Übergang der Gebäudehöhen entlang der Hangkante zu schaffen.

Die nördlichen Bauflächen im WA 8 bildet eine Riegelbebauung, um das gesamte Wohngebiet vor Lärmemissionen ausgehend vom nahegelegenen Wasserkraftwerk Holzhey auf der gegenüberliegenden Seite der Iller zu schützen. Zur Gliederung der Fassade des Gesamtbaukörpers in WA 8 sind Zwischenbauten festgesetzt, die ebenfalls den Anforderungen des baulichen Schallschutzes entsprechen müssen. Die Mindestbauhöhen ergeben sich aus den Anforderungen des Schallschutzes.

An der Stelle des ehemaligen Feuerwehrhauses entsteht ein Mehrfunktionsgebäude EM in WA 9. An zentraler Stelle entsteht in Verbindung mit dem vorhandenen Illersteg, dem Illerradweg und der direkten Verbindung zur Ortsmitte von Hegge eine öffentliche Einrichtung und eine Kommunikationsort. Die Bauform und Gestaltung richtet sich im Gegensatz zur sonstigen Bebauung bewusst nach der bisherigen Bebauung. Von hier aus zieht sich nach Norden eine Grünverbindung entlang der Flusslandschaft der Iller, die sowohl zwei Kinderspielplätze wie auch Maßnahmen der Grünordnung und des Naturschutzes vorsehen.

Ausgehend von einem Kreisverkehr, der an die Georg-Haindl-Straße angebunden ist, erfolgt die verkehrsmäßige Haupteinschließung in Nord-Süd-Richtung. Von der aus führen angebundene Straßen bzw. Stichstraßen durch die einzelnen Wohnquartiere, der Geschosswohnungsbauten und Wohnhäuser. Vom Kreisverkehr aus führt ein Geh- und Radweg als direkte Verbindung zum überregionalen Illerradweg und zum Illersteg als Fortführung zur östlichen Illerseite. Der vorhandene Illerradweg führt im Norden des Baugebietes über die Alfons-Steinhauser-Straße weiter nach Kempten.

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zum Bauen auf Zeit, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung der Gebäude sowie zur Grünordnung wird begründet, warum die entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden, und es wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt sowie die Belange der Bewohner berücksichtigt.

5.1 Bauen auf Zeit

Im Bebauungsplan wird entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bestimmte bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungen erst dann zulässig sind, wenn die Voraussetzungen zur Hochwasserfreilegung, die Maßnahmen des Sanierungsplanes sowie die Festsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung im Baugebiet umgesetzt sind. Dadurch wird berücksichtigt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sichergestellt sind. Den Belangen des Umweltschutzes zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird ebenso Rechnung getragen. Die Zulässigkeit für Teilbereiche innerhalb des gesamten Baugebietes soll es ermöglichen, dass die Umsetzung auch in Bauabschnitten erfolgen kann, in denen die jeweils zutreffenden Voraussetzungen erbracht sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Gebietscharakter der benachbarten Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind neben Wohngebäuden und nicht störenden Handwerksbetrieben nur in WA 9 am Standort des ehemaligen Feuerwehrhauses an der Iller (Multifunktionsgebäude E_M) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Als Ausnahme zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um beispielsweise Standorte für kleinere Betriebe oder Dienstleistungen zu ermöglichen.

Nicht zulässig sind grundsätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO).

Die Regelungen sollen dazu beitragen, den Wohncharakter des geplanten Baugebietes zu wahren und keinen zusätzlichen Verkehr durch derartige Nutzungen in dem insgesamt verkehrsberuhigten Gebiet zu verursachen. Ausschließlich an der Iller im geplanten Multifunktionsgebäude soll durch eine mögliche Nutzung als Cafe, Vereinsheim, Museum etc. andere Nutzungen möglich sein. Aufgrund des Verkehrskonzeptes wird der Verkehr dennoch aus dem

größten Teil des Baugebietes ferngehalten, da ausreichend Parkplätze an der Nord-Süd-Erschließung vorhanden sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Obergrenzen der Grundflächenzahl

Im gesamten Baugebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Nur für die Reihenmittelhäuser ist eine GRZ von 0,6 zugelassen, so dass dadurch die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Höchstgrenze der GRZ von 0,4 für „Allgemeine Wohngebiete“ überschritten wird. Die Überschreitung der GRZ ist bedingt durch die verdichtete Bauform der Reihenmittelhäuser.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn

- 1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,*
- 2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.*

Die Bauform von Reihenhäusern ergibt nur schmale Grundstücke für die Mittelhäuser. In Verbindung mit dem städtebaulich räumlichen Konzept und der erforderlichen Erschließung resultiert für die einzelnen Grundstücke ein größerer Anteil der überbauten Grundstücksflächen. Insgesamt hat dies jedoch auch entsprechend den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB Abs. 2 einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zur Folge. Die Entstehung von unterschiedlich großen Grundstücken und Bauformen ergeben die städtebauliche Eigenart und eine soziale und altersmäßige Durchmischung innerhalb des gesamten Baugebietes. Es wird auch die Schaffung von preiswerten Wohnraum möglich. Durch die festgesetzten Regelungen der Abstandsflächen und die entstehende Durchgrünung mit Garten- und Vorgartenflächen sowie öffentlichen Grünstrukturen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben, bzw. werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Zulässige Grundfläche

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im gesamten Wohngebiet trägt dem Grundsatz nach flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu überschreiten, wird eine Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.

Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 durch nicht vollflächig versiegelte (versickerungsfähige Beläge wie Schotterterrassen, Pflaster, Rasenpflaster) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind möglich, da diese Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Im Planungsgebiet sind aufgrund der

ehemaligen Versiegelung und Vorbelastung und Sanierung kaum natürliche Bodenverhältnisse vorhanden.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da dies durch Gebäudehöhen und Geschossigkeit bestimmt und festgesetzt ist.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die maximal festgesetzten Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die sich an den Erschließungsstraßen und den geplanten Geländehöhe bzw. tatsächlich hergestellten Geländehöhen orientieren, sowie die maximalen Gebäudehöhen mit Höhenangaben über NN festgesetzt. Damit ergibt sich eine eindeutig bestimmte Vorgabe abhängig von den Geländeauffüllungen. Diese sind erforderlich aufgrund der Vorgaben des Sanierungsplanes zur Bodensanierung und des Hochwasserschutzes.

Im Bereich des WA1 zur bestehenden Bebauung werden die Erdgeschosshöhen zwingend festgesetzt, um eine ruhige und städtebaulich ausgewogene Bebauung entlang der Hangkante zu erreichen.

Für die Wohnbereiche WA 1 - WA 7 sind Gebäudehöhen bis maximal 9,60 m festgesetzt. Aufgrund der verschiedenen Haustypen (Einzel- E_{1/2/U}, Doppel- D, Reihen- H, Kettenhäuser K) sind Häuser zwischen einem und drei Vollgeschossen zulässig, wobei die oberen Geschosse teilweise nur als Staffelgeschoss zulässig sind. Der Wechsel der Geschossigkeit ist eine städtebauliche Leitidee und ein Grundgedanke, der eine vielfältige und charakteristische Bebauung innerhalb der einzelnen Wohnquartiere und Wohnstraßen ermöglicht. Nur direkt östlich der Nord-Süd-Erschließung sind zwingend mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt, um ausgehend von der Bebauung entlang der Hangkante (Einzelhäuser E_U) über eine einheitlich höhere und dichtere Bebauung einen Übergang zu einer niedrigeren und weniger dichten Bebauung zur Iller hin zu schaffen.

Aufgrund der Anforderungen an den Schallschutz ist im Bereich des WA 8 die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Gebäudehöhe zusätzlich als Mindestmaß festgesetzt, um die erforderliche Schallschutzhöhe zwingend zu erreichen. Die Gebäudehöhen von maximal 17,40 m nordseitig bzw. maximal 13,80 m südseitig sind aufgrund der landschaftlichen Einbindung in die Flusslandschaft und der tiefergelegenen Höhenlage gegenüber der bestehenden Siedlungsflächen im Ortsteil Hegge vertretbar.

Im Bereich des WA 9 ergibt sich die Gebäudehöhe ebenfalls aufgrund der Anforderungen an den Schallschutz. Mit der festgesetzten und der herausgestellten Gestaltung bildet das Gebäude den baulichen Abschluss zur Iller hin.

Aufgrund des erforderlichen Hochwasserschutzes ist entlang der Iller eine Mindestgeländehöhe einzuhalten, die sich aus den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen ergibt. Die Höhen errechnen sich aus den Werten des extremen Hochwassers (HQ_{extrem}) sowie einem Sicherheitsabstand (Freibord) von 0,50 m. Dementsprechend werden auch die weiteren Bauflächen angehoben und durch die Oberkante des Geländes festgesetzt.

Kellergeschosse, die Abgrabungen unter die ursprüngliche Geländeoberfläche erfordern, sind im gesamten Baugebiet aufgrund der Vorgaben und Ziele aus dem Sanierungsplan nicht möglich.

Die verbleibenden Altablagerungen werden mit einer mindestens 1,5 m dicken mineralischen Bodenschicht überdeckt, auf der dann die Bebauung erfolgt.

Die zulässigen Untergeschosse in den Wohnbereichen WA1, WA7 und WA8 entstehen durch Anfüllung der Geschosse oberhalb der ursprünglichen Geländehöhen. Die Anfüllungen werden den vorhandenen Geländehöhen der Hangkante im Bereich von WA1 und WA7 bzw. dem höheren Gebäudeniveau südlich bei WA8 angeglichen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen in WA 1 bis WA 8, die sich am angrenzenden Straßenverlauf orientieren, schaffen einen verbindlichen Rahmen, um die verschiedenen Haustypen in Anzahl und Reihenfolge in einer städtebaulichen Ordnung errichten zu können. Die durchgehenden Baugrenzen lassen jedoch das Spektrum der jeweils festgesetzten Haustypen zu.

Der Haustyp der Reihenhäuser ist nur im Wohnbereich WA5 an der nordseitig bzw. im Wohnbereich WA7 an der ostseitig angrenzenden Straße möglich. Von hier aus sind der Anbau von Carports und die Erschließung möglich.

Um auch den Haustyp der Kettenhäuser flexibel innerhalb der Baugrenzen errichten zu können, erfolgen textliche Festsetzungen. Zur Ausrichtung der Hauptgebäude ist der einseitige Grenzanbau zur Lage der Grundstücksgrenze zwingend festgesetzt. Die Festsetzungen für den Abstand zwischen den Hauptbaukörpern sowie der Grundstücksbreiten dienen dazu, die ausreichende Belichtung und Belüftung als Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht zu beeinträchtigen sowie den sozialen Wohnfrieden sicherzustellen. Um eine verträgliche Gestaltung zu gewährleisten, sind die Bauten/ Garagen zwischen den Bauhauptkörpern sowie zu anderen anschließenden Haustypen festgesetzt. Zusätzlich ist in den Kaufverträgen entsprechend zu vereinbaren, dass Grenzwände nicht nachträglich mit einem Fenster versehen werden dürfen. Im Erschließungsvertrag wird dazu auch die spätere dingliche Sicherung geregelt.

Die Einzel- (E_1 , E_2 , E_U , E_M), Doppelhäuser und Hausgruppen werden in der offenen Bauweise errichtet, d. h. es sind keine Gebäudelängen größer als 50 m möglich, um eine Riegelbildung und städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern. Beim Geschosswohnungsbau E_G ist jedoch eine abweichende Bauweise mit Baulängen von mehr als 50 m zulässig. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist eine durchgehende Riegelbebauung erforderlich. Eine rhythmische Gliederung mit gebäudehohen Schallschutzwänden als Zwischenbauten bewirkt eine städtebaulich und gestalterisch erwünschte Auflockerung der insgesamt langen Gebäudefassaden.

Die Baulinien im Bereich des WA 8 und WA 9 sichern durch die Bebauung den Schallschutz des gesamten Wohngebietes. Die Baukörper haben schallabschirmende Wirkung auf die dahinter liegende Bebauung.

5.5 Abstandsflächen

Innerhalb des Plangebiets gelten abweichende Abstandsflächen. Mit der Festsetzung einer Abstandsfläche von 0,5 H bzw. mindestens jedoch 3 m, wird dem Grundsatz des flächensparenden Bauens sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen. Durch die Lage der Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten sind Formen der verdichteten Bebauung gerechtfertigt. Aufgrund der besonderen Lage - höhenmäßig etwas tiefer liegend zum restlichen Ortsteil Hegge – ist eine Abweichung von der Umgebungsbebauung an dieser Stelle vertretbar und angemessen. Eine ausreichende Belichtung wird durch die zusätzliche Anwendung mit der 45°-Regelung bei der Umsetzung der Kettenhäuser und der anschließenden Bebauung sichergestellt. Auch die ausreichende Belüftung ist durch die festgesetzten Abstände, die die maximal möglichen Bauhöhen berücksichtigt, gewährleistet (s. Satzung Abb. 2-4). Bei den Kettenhäusern werden Abstandsflächen von mind. 9,04 m zwischen den Hauptbaukörpern festgesetzt, um auch für den Fall einer nachträglichen Aufstockung ausreichend Abstandsflächen und somit ausreichend Belichtung und Belüftung sicherzustellen.

Im Bebauungsplan sind minimale und maximale Geländeoberkanten zur Geländegestaltung und für die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um einerseits Hochwasserfreiheit andererseits eine ausreichende Überdeckung der Aschen zu gewährleisten. Daraus ergibt sich die Festsetzung, dass sich die Abstandsflächen nach den festgesetzten bzw. tatsächlich hergestellten Geländehöhen berechnen.

5.6 Dachform und Dachneigung

Im gesamten neuen Bauquartier werden mit Ausnahme des WA 9, ausschließlich Flachdächer zugelassen, um eine einheitliche und homogene Art der Bebauung zu entwickeln, die sich bewusst von der Umgebungsbebauung absetzt. Der Grundsatz für die Wohnbebauung nur Flachdächer zuzulassen, lässt die einzelnen Baukörper eindeutig und klar ablesbar in ihrer Höhenentwicklung erkennen.

Die Festsetzung der Dachform „FD“ stellt einen Grundzug der Planung dar. Es wird deshalb darauf verwiesen, dass eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht besteht.

Die festgesetzten Flachdächer ermöglichen eine zeitgemäße Bebauung mit hoher Flexibilität, die z. B. eine nachträgliche Aufstockung mit einfachen Mitteln möglich macht. Außerdem führt die ausschließliche Flachdachbebauung zur Entwicklung einer Bebauung mit einem besonderen Charakter mit hohem Wiedererkennungswert. Wie bereits dargestellt, ist diese Bebauung an diesem Standort verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der Funktion und besonderen Situierung nahe dem Illerufer stellt die Bebauung im Teilbereich des WA 9 eine Besonderheit dar. Hier soll ein Gebäude entstehen, das sich mit der Fläche und Kubatur sowie dem Satteldach an der Ursprungsbebauung des ehemaligen Feuerwehrhauses orientiert.

5.7 Solaranlagen/ Photovoltaik

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern der Gebäude in WA 1 – WA 7 nur bis zur Höhe der jeweiligen Attika zulässig, um die klare Gestaltung der kleinteiligen Bebauung und Dachlandschaften nicht zu beeinträchtigen. Die möglichen aufgeständerten Anlagen in WA 8 führen aufgrund der Höhenlage der Gebäude und nicht direkten Einsehbarkeit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

5.8 Stellplätze

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen ausschlaggebend. Durch die Festsetzung einer Tiefgarage für den Geschosswohnungsbau wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stellplätze sichergestellt. Dadurch wird vermieden, dass zu viele oberirdische Stellplätze entlang der nördlichen Erschließungsstraßen angelegt werden müssen. Es erfolgt auch keine weitere Versiegelung der Oberflächen durch Verkehrsflächen. Im Verhältnis zu den verdichteten Bauformen mit mehreren Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau stellt der Bau einer Tiefgarage eine wirtschaftlich zumutbare Lösung für die Regelung der Stellplätze dar. Die Stellplätze für die übrigen Haustypen mit Ausnahme der Häuser am Hang (E_U), bei denen die Garagen im Haus integriert sind, werden oberirdisch auf den Grundstücken angelegt. Die Besucherstellplätze werden vorwiegend an der Nord-Süd-Erschließung sowie an der nördlichen Querverbindung vorgesehen. Auf diese Weise wird der Besucherverkehr vom Wohngebiet ferngehalten. Bei den Reihenmittelhäusern ist es möglich, einen erforderlichen Stellplatz im Bereich der Nord-Süd-Erschließung anrechnen zu lassen. Die den Reihenmittelhäusern zugeordneten Stellplätze außerhalb des Grundstücks werden über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Konzept (s. auch Anlage 4)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen ausschließlich über die Georg-Haindl-Straße, die einseitig mit einem Gehweg versehen wird. Die Georg-Haindl-Straße mündet in einen Kreisverkehr der den Autoverkehr auf die Nord-Süd-Erschließungsachse lenkt.

Die untergeordneten Erschließungsstraßen zweigen in Richtung Osten von der Nord-Süd-Achse ab und führen entweder über eine Ringerschließung wieder zur Nord-Südachse zurück oder enden, wie die beiden südlichsten Straßen in einem Wendehammer. Durch die überwiegende Ringerschließung ist ein Fahren von Feuerwehr, Müllfahrzeugen und Schneepflug ohne Rangiermanöver möglich. Auf der Haupteerschließungsstraße ist maximal eine Geschwindigkeit von 30 km/ h zugelassen, in den verkehrsberuhigten Straßen ist nur Schrittgeschwindigkeit

zulässig. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass zusätzlicher Verkehr ins Baugebiet gezogen wird. Die Gemeinde wird entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen im Vollzug des Bebauungsplanes treffen. Die Umsetzung und Anordnung der Geschwindigkeit erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde Waltenhofen.

Straßenbreiten:

- „Hauptstraße“ Nord-Süd:
5,50 m, 30 km/h
- Querverbindungen Ost-West:
5 m + 1 m Grünstreifen,
Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßen mit geringem
Aufkommen:
4,75 m + 1 m Grünstreifen,
Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehsteigbreite an der
Hauptstraße:
2 m
- Querverbindungen zu Fuß

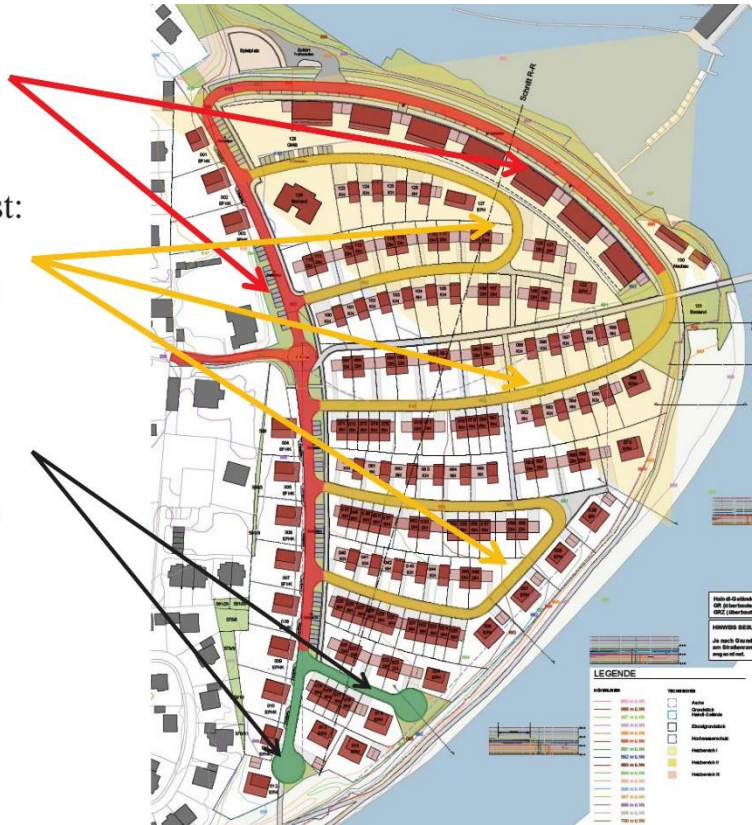


Abb. 2 Verkehrskonzept

Durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (außer in WA 9), Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird die zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes minimiert. Die mögliche Nutzung für Läden und Speisewirtschaften in WA 9 verursacht ggf. zusätzlichen Verkehr ausschließlich auf der Hauptachse und der nördlichen Querverbindung.

Auf der Nord-Süd-Erschließungsachse sowie auf der nördlichen Querachse erfolgt ein Ausbau von Gehwegen, um ein sicheres Miteinander von Auto- und Fußgängerverkehr zu gewährleisten. Gehwege sind im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen nicht geplant, da hier kein Durchgangsverkehr stattfindet, und diese Straßen eine ausschließliche Nutzung als Wohnstraßen erhalten. Somit ist hier eine ausreichende Sicherheit für Fußgänger auf den Mischverkehrsflächen gewährleistet.

Der Illerradweg, der bisher von Süden kommend auf der Georg-Haindl-Straße in Richtung Hegge/ Kempten verläuft, erhält ab dem Illersteg zwei Anschlussvarianten. In Richtung Hegge wird der Illerradweg als Radweg durch das geplante Wohngebiet geleitet und über den neuen Kreislauf auf die Georg-

Haindl-Straße geführt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, entlang der Iller und der nördlichen Erschließung weiter zu fahren, um dann in Richtung Kempten auf die Alfons-Steinhauser-Straße einzubiegen.

Insgesamt entspricht das Verkehrskonzept den Forderungen der aktuellen Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, die als „Stand der Technik“ betrachtet werden. Das Neubaugebiet bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und berücksichtigt vor allem die Nutzungsansprüche der Fußgänger, der Radfahrer und spielender Kinder.

Zusätzliche Verkehrsbelastung (s. auch Anlage 5)

Aufgrund der geringen Bestandsbelastung werden zukünftig Verkehrsbelastungen auf der Georg-Haindl-Straße und der Industriestraße erreicht, die noch deutlich unter der empfohlenen städtebaulichen Einsatzgrenze von maximal 400 Kfz/h gemäß RAS 06 [1] liegen, so dass die Größe des Neubaugebietes und die einzige Kfz-Zu- und Abfahrt an der Georg-Haindl-Straße für das angrenzende Straßennetz geeignet ist.

Zum planbedingten Verkehrslärm s. unter 7.1.2.

6.2 Versorgung und Entsorgung

Energieversorgung

Für die Energieversorgung des gesamten Baugebietes sind folgende Energiekonzepte zur Versorgung möglich.

Die Energieerzeugung erfolgt in der Heizzentrale im nördlichen Geltungsbereich.

Die Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude wird über ein Nahwärmenetz erfolgen. Dies entspricht einer Fortführung des Leitgedanken der Energieeffizienz, demzufolge die einzelnen Häuser bereits nach hohem Effizienzstandard geplant und gebaut werden und sich somit bereits durch geringe Energieverbräuche auszeichnen. Bei der Energieerzeugung wird dieser Ansatz fortgeführt, da durch eine zentrale Energieerzeugung zum einen die Auslastung der Wärmeerzeugungsanlagen verbessert und dadurch der Wirkungsgrad gesteigert sowie Emissionen reduziert werden können. Zum anderen können erneuerbare Energien wie z.B. Holz oder Biomethan in einer Heizzentrale effizienter genutzt werden, als dies in einzelnen Heizkesseln der Fall wäre. Durch das Wärmenetz wird somit eine ganzjährige nachhaltige Wärmeversorgung aller Netzanschlüsse gesichert.

Blockheizkraftwerk

In einem Blockheizkraftwerk (BHKW) werden gasförmige Brennstoffe zum Antrieb eines Motors eingesetzt, der über einen Generator Strom erzeugt. Der Brennstoff kann entweder Erdgas oder Biomethan sein, also auf Erdgasqualität aufbereitetes und in ein Erdgasnetz eingespeistes Biogas. Die im Rahmen der Motor- und Abgaskühlung frei werdende thermische Energie wird genutzt, um Heizwasser zu erwärmen, welches durch das Wärmenetz zu den einzelnen Häusern geführt und zur Beheizung sowie Trinkwasser-Erwärmung genutzt werden kann. Der Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist und bei Einsatz von Erdgas nach dem

KWKG (Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz) bzw. bei Biomethan nach dem EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) vergütet.

Weitere Informationen zu Blockheizkraftwerken: www.bhkw-infozentrum.de

Erdgas-Kessel

Zur Redundanz- und Spitzenlastabdeckung wird in der Heizzentrale ein Erdgas-Brennwertkessel eingesetzt. Der Wärmebedarf einer Wohnimmobilie unterliegt natürlichen Jahreszeitlichen sowie tageszeit- und nutzerbedingten Schwankungen. Durch die Bündelung mehrerer Immobilien und die damit verbundene potenzielle Gleichzeitigkeit von Wärmeverbräuchen können relativ hohe Lastspitzen entstehen, die jedoch nur zu einer geringen Stundenanzahl im Jahr benötigt wird. In der Wärmeerzeugung werden sowohl Holzbrennstoffe als auch Blockheizkraftwerke zur Deckung der Grundlast ausgelegt, um eine möglichst hohe Laufzeit der Anlagen zu erreichen. Ein kurzfristig gegebener Leistungsbedarf, der die Grundlastversorgung übersteigt, kann durch einen Erdgas-Spitzenlastkessel mit kurzen Reaktionszeiten abgedeckt werden. Darüber hinaus muss z.B. auch für den Fall der Wartung eines Blockheizkraftwerks eine redundante (doppelt ausgeführte) Wärmeerzeugung gegeben sein, um die Versorgung absichern zu können.

Stromversorgung

Es erfolgt der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz. Für die Stromversorgung ist eine neue Trafostation im Bereich der Anbindung an die Alfons-Steinhauser-Straße notwendig.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird, wie bereits die bestehende Bebauung, an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Der zugehörige Hochbehälter Ahr ist ca. 2.000 m südlich der Siedlung mit einer Wasserspiegelhöhe von 742,70 m ü. NN situiert, besitzt einen Nutzinhalt von 500 m³ und ist für die Versorgung des Neubaugebietes ausreichend.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserkanäle werden in die neuen Erschließungsstraßen verlegt, zum Pumpwerk des Abwasserverbandes Kempten am östlichen Rand des Neubaugebietes nahe dem Illersteg geleitet und von dort über die bestehende Pumpendruckleitung zum vorhandenen Sammelkanal in Hegge gepumpt. Mit Entstehung des nördlichen Neubaugebietes wird eine neue Pumpendruckleitung im Bereich des Geh- und Radweges weiterführend über die Georg-Haendl-Straße verlegt.

Im Bereich mehrerer privater Grundstücke sind zur Sicherung der Leitungsführungen Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Waltenhofen festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten geleitet und dort nach dem Stand der Technik gereinigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Aufgrund der hydrogeologischen Untergrundsituation und der Untergrund-Restbelastungen auf dem gewerblich vorgenutzten Gelände ist auf den Baugrundstücken eine schadloose Versickerung beispielsweise von Dachwasser nicht möglich. Das Wasser wird daher in Regenwasserkanälen gesammelt, für die teilweise ebenfalls Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Waltenhofen festgesetzt sind, und an zwei Stellen ohne Rückhaltung direkt in die Iller eingeleitet. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über einen Regenwasserkanal ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und 117 nachzuweisen.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Haindl-Gelände“ 87448 Waltenhofen-Hegge; Einwirkungen durch Anlagenlärm Illerkraftwerk auf die geplante Wohnbebauung, Bericht 14104_bpl_gew_gu01_v1 vom 05.02.2016 vom Ingenieurbüro Hils Consult (s. Anlage 2) sowie die schalltechnische Stellungnahme „Schalltechnische Einwirkungen durch planbedingten Verkehrslärm auf öffentliche Verkehrswegen, Bericht 14104_stn01_v2“ ebenso von Ingenieurbüro Hils Consult (2016)(s. Anlage 3).

Die Gutachten werden zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt:

7.1.1 Einwirkungen zum Anlagenlärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (3) zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch den Anlagenlärm des benachbarten Iller-Kraftwerks auf die geplante Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA Lärm sowie weiterer Richtlinien. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Für die geplanten Wohngebäude ist tlw. mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus (tonhaltigen) Geräuschen durch das Iller-Kraftwerk zu

rechnen. Diese werden insbesondere an den dem Kraftwerk zugewandten Fassaden Nord und Nordost nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (von 55/40 dB(A) tagsüber/ nachts) nicht eingehalten bzw. um bis zu 13 dB(A) erheblich überschritten.

2. Aufgrund der im Plangebiet z. T. zu erwartenden Überschreitungen der Beurteilungskriterien werden konzeptionelle aktive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, dimensioniert und bzgl. ihrer Wirksamkeit untersucht. Diese sind:

- a) Errichtung einer schallabschirmenden Riegelbebauung in den Baufeldern in WA 8 sowie WA 9.
- b) gebäudehoher Lückenschluss zwischen den einzelnen Baukörpern der Riegelbebauung durch geschlossene Schallschutzwände (H ca. 13 m ü. Gel. in WA 8, H ca. 8 m ü. Gel. in WA 9, absorbierende Eigenschaften: --)
- c) Errichtung einer gebäudehohen Schallschutzwand in Verlängerung der Fassade Nordost in WA 8 zur Reduzierung der Seiteneinstrahlung (L ca. 6 m, H ca. 13 m ü. Gel., absorbierende Eigenschaft: --)

3. Es zeigt sich, dass mit o. g. optimierten aktiven Schallschutzmaßnahmen lediglich an der Riegelbebauung (dort vorwiegend Nord-/ Nordostfassade) sowie an zwei im Plangebiet östlich gelegenen Einfamilienhäuser in WA 5 (EFH 086 gem. Planbeilage Gutachten) und WA 6 (EFH 070, gem. Planbeilage Gutachten) dort jeweils im 1. OG entsprechende Überschreitungen der ORW verbleiben, denen mit weitergehenden Maßnahmen Rechnung zu tragen ist.

4. Als weitergehende organisatorische Schallschutzmaßnahme ist für die Riegelbebauung in WA 8 sowie in den betroffenen Häusern in WA 5 und WA 6 (EFH 086, EFH 070 gem. Planbeilage Gutachten) durch Grundrissorientierung die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-/ Kinderzimmer) an den nördlich/ nordöstlich ausgerichteten, dem Iller-Kraftwerk unmittelbar zugewandten Fassaden nach Möglichkeit zu vermeiden.

5. Grundsätzlich ist den noch verbleibenden Überschreitungen der ORW durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile ggf. in Verbindung mit entsprechend dimensionierter Vorbauten (verglaste Loggien, Doppelfassaden, „Prallscheiben“ o.ä.) an Fassaden mit Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ohne Möglichkeit zur Querlüftung sowie Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels (z. B. mittels schallgedämmter kontrollierter Wohnraumlüftung-KWL) Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung des o. g. Maßnahmenkonzepts ist u. E. eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

7.1.2 Planbedingter Verkehr

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch planbedingten (öffentlichen) Verkehrslärm erfolgte anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 sowie den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV. Konkret war zu untersuchen, ob die Zunahme des KFZ-Verkehrs durch die Planung zu Überschreitungen der ORW bzw. IGW an der bestehenden und geplanten Bebauung führt bzw. sich hieraus

ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten lässt. Zusätzlich erfolgte eine Einschätzung im Hinblick auf die Einwirkungen des Baustellenverkehrs während der Erschließung auf die angrenzende bestehende Bebauung.

Für den Baustellenverkehr wurden nach Angaben des Bauherrn über ca. 6 Monate werktags von 7-17 h etwa 110 LKW angenommen und daraus ein Emissionspegel von $L_{mE,T} = 52,3 \text{ dB(A)}$ ermittelt.

Für den Quell- und Zielverkehr bei vollständig bebautem Neubaugebiet wurden nach dem Verkehrskonzept (Schönfuß 2016) je 410 KFZ bzw. insgesamt 820 KFZ-Fahrten ermittelt, die Emissionspegel von $L_{mE,T} = 47,7 \text{ dB(A)}$ (tagsüber) und $L_{mE,T} = 38,1 \text{ dB(A)}$ (nachts) ergeben.

Für die Ermittlung der Emissionspegel ist eine Geschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt, auch an der Engstelle die der Zufahrt zum Baugebiet in der Georg-Haindl-Straße. Die Gemeinde wird diesbezüglich entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen im Vollzug des Bebauungsplanes treffen und eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Zufahrtsbereich der Georg-Haindl-Straße sowie auch auf der Haupteinschließung im Baugebiet einführen.

Es zeigte sich, dass an dem am stärksten betroffenen, bestehenden Gebäude weder aus dem Quell- und Zielverkehr des Neubaugebiets noch im Baustellenbetrieb bei der Erschließung des Neubaugebietes mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) zu rechnen ist. Die strengeren Orientierungswerte werden bei Baustellenbetrieb an den am stärksten betroffenen Gebäude an der Georg-Haindl-Straße 14 um bis zu 3 dB(A), die Nachtwerte durch Quell- und Zielverkehr nach vollständig bebautem Neugebiet um max. 1 dB(A) überschritten.

8 Baugrund

Aufgrund der Vornutzung als industrieller Standort liegen im Untersuchungsgebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Es wurden zahlreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, die in einem geotechnischen Bericht Nr. 2153248 vom Ingenieurbüro HPC, Stand 01.12.2015, zusammengefasst und unter gründungstechnischen Aspekten bewertet wurden (s. Anlage 1).

Der Geltungsbereich gliedert sich in das Nordgelände, den ehemaligen Produktionsstandort, sowie das Südgelände, den ehemaligen Holzplatz. Im Südgelände sind aus der Vornutzung mehrere Meter mächtige Ascheauffüllungen anstehend. Diese stark setzungsempfindlichen Aschen sollen im Gelände verbleiben und durch eine Erdüberschüttung abgedeckt werden.

Unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird zur Minimierung der Setzungsproblematik der verbleibenden Aschen empfohlen, das Südgelände mit einer Erdüberschüttung vorzubelasten. Die erforderliche Liegezeit dieser Vorbelastung sollte mindestens 200 Tage betragen. In einem Teilbereich müsste die Vorbelastung länger aufliegen oder höher ausgeführt werden, damit das Setzungspotential ausreichend reduziert wird.

Nach Durchführung der Vorbelastung können die Gebäude im Südbereich überwiegend ohne weitere Zusatzmaßnahmen mittels elastisch gebetteten Bodenplatten gegründet werden.

Für den Straßenbau und die Kanalverlegung sind dann auch keine weiteren Zusatzmaßnahmen notwendig.

Wird keine Vorbelastung ausgeführt, sind aufwendige Alternativverfahren für den Straßenbau erforderlich. Die Gebäude müssen dann eine Pfahlgründung erhalten.

Im Nordbereich sind größere Geländeauffüllungen erforderlich. In Abhängigkeit des zeitlichen Ablaufs der Gesamtplanung kann das Erdmaterial aus der Vorbelastung des Südbereichs in den Norden umgelagert und lageweise definiert eingebaut werden.

Auf dieser Verfüllung können die geplanten Reihen- und Doppelhäuser auch mittels elastisch gebetteter Bodenplatten gegründet werden.

Für die ganz am Nordrand liegenden Geschosswohnungsbauten kann evtl. eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten, die teilweise lokal vertieft werden müssen, ausgeführt werden. Bei hohen Punktlasten ist eventuell eine Pfahlgründung notwendig. Die endgültige Entscheidung kann nach Vorliegen eines Lastenplans getroffen werden.

9 Altlasten/ Sanierungsplan

Wegen der Umwandlung des Geländes der ehemaligen Papierfabrik Hegge – Waltenhofen bei Kempten in eine Wohnbebauung haben die Fachbehörden, hier federführend das LRA-Oberallgäu und das WWA-Kempten, im Vorfeld der Umnutzung, nach Vorlage einer konkretisierenden Bauplanung, einen Sanierungsplan im Sinne §13 der Bundesbodenschutzgesetzgebung. Dieser ist - nach Abstimmung aller beteiligten Fachbehörden und Freigabe durch diese - als verbindlicher Vertrag zwischen dem neuen Investor und den Fachbehörden einzustufen.

Grundlage für den Sanierungsplan sind die Ergebnisse der externen Planungen zu den Fragen der Bauplanung, der verkehrstechnischen Anbindung, der Erschließung und Bauumsetzung, des Hochwasserschutzes, des Lärmschutzes und zur geotechnischen Umsetzung.

Im Sanierungsplan wurde die geplante Umnutzung des alten Industriegeländes in eine moderne Wohnbebauung bei den Fachbehörden beantragt und der rechtliche Rahmen als Teil der Genehmigungsplanung für diese Umnutzung im Detail abgearbeitet. Des Weiteren wurden u.a. auch Vorschläge zur Projektumsetzung unterbreitet und alle relevanten Fachgebiete behandelt und abgearbeitet. Der Sanierungsplan bündelt somit mehrere Themenbereiche, fasst den aktuell bestehenden Kenntnisstand der bisherigen Planung zusammen und bewertet die bisher vorliegenden Ergebnisse bzw. daraus resultierenden Maßnahmen.

Der Sanierungsplan enthält folgende Angaben und Vorgaben:

1. Technische Umsetzung

Die im Südfeld abgelagerten Ascheabfälle sind schadstofftechnisch nur gering belastet und sollen vollständig gedeckelt werden. Nach Entsorgung der oberflächigen Oberböden ist eine mächtige Deckelung im diesem Bereich von im Mittel 1,50 m vorgesehen.

In der Nordfläche, dem eigentlichen ehemaligen Produktionsbereich der ehemaligen Papierfabrik, werden zunächst alle Belastungszonen mit mittleren – hohen Schadstoffen im Erdreich über Detailuntersuchungen erfasst, ausgehoben und saniert. Die verbleibende Restbelastung darf den gleichen Maximalwert wie im Südfeld nach Abfallrecht nicht überschreiten und muss weiter flächendeckend auch die Grenzwerte der Bodenschutzverordnung für eine Folgenutzung als Wohngebiet nachweislich einhalten.

Dieses herzustellende „Rohplanum“ wird dann in der Nordfläche mindestens in einer Stärke von 3,0 m mit unbelastetem Boden überdeckt.

2. Bauausführung und Bauzeiten

Mit vorbereitenden Sanierungsarbeiten wurde Anfang des Jahres 2016 begonnen.

Die nicht unerheblichen Bodenbewegungen mit kontaminiertem Erdreich bedürfen einer Überwachung hinsichtlich des Aushubs, Lagerung, analytischer Begleitung und resultierender Bewertungen. Für diese Arbeiten sind externe Fachgutachter und Fachbüros beauftragt.

Für die Schadstoffsanierung, Boden- und Materialbeprobungen, die fachtechnische Begleitung der Sanierungs- und Erschließungsarbeiten sowie das Behördenmanagement sind unabhängige Gutachter bestellt.

Für die komplexen geotechnischen Prüfungen wird ein Verantwortlicher die mit der Ausführung der Erschließung tätigen Firmen fachtechnisch beratend zur Verfügung stehen.

Die gesetzlichen Vorgaben für Arbeiten in kontaminierten Bereichen bzw. die allgemeinen Regelungen zum Arbeitsschutz werden extern und intern begleitet und geprüft. Staub- und Lärm minimierende Maßnahmen (Benässung, Errichtung von Fahrstraßen, andere Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen) werden im Vorfeld der Bauumsetzung in einem SiGe-Plan dargestellt und mit dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt (untergebracht bei der Regierung von Schwaben) abgestimmt.

3. Sanierungsüberwachung und Dokumentation

Die vorzunehmenden Sanierungs- und Erdarbeiten wird die Geiger Umwelttechnik vornehmen. Dieses Unternehmen ist leistungsfähig, qualifiziert und in der Lage, derartige Massenbewegungen und Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Die zusätzlich in das Projekt mit eingebundenen externen Fremdüberwacher führen alle baubegleitenden Beprobungen und Bewertungen durch und überwachen die nun beginnenden Erschließungsarbeiten.

Alle realisierten Arbeiten werden gutachterlich dokumentiert.

10 Kampfmittel

Zur Untersuchung auf Kampfmittel wurde das Ingenieurbüro R. Hinkelbein beauftragt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben, Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, eine der bayerischen Kampfmittelbeseitigungsfirmen oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach jetzigen

Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

11 Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)

WHG § 78 Abs. 2, Ziffern 2 bis 9

Das Planungsgebiet liegt mit seinem östlichen und nordöstlichen Teil im mit Bekanntmachung des Landratsamtes Oberallgäu vom 09.03.2016 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Iller. Es handelt sich jedoch um ein früheres Industriegelände, das nicht als natürliches Retentionsgebiet im Sinne der §§ 67 Abs. 1, 68 Abs. 3 Ziffer 1 WHG gilt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich seit 2001 als Wohnbaufläche dargestellt.

11.1 Wasserrechtliches Verfahren

Im Vorfeld der Bauleitplanung war ein wasserrechtliches Verfahren zum Hochwasserschutz notwendig, um den gesamten Geltungsbereich durch Auffüllung hochwasserfrei zu gestalten. Die Verfahrensunterlagen wurden vom Ingenieurbüro Koch erarbeitet (12/ 2015), der Planfeststellungsbescheid des LRA Oberallgäu zur Hochwasserfreilegung des Neubaugebietes liegt mit Datum vom 08.04.2016 (AZ: SG 31-641/10-28/15) vor. Eine Bebauung ist demnach erst möglich, wenn der Hochwasserschutz durchgeführt worden ist. Durch die Hochwasserfreilegung und die demzufolge entstehende Erhöhung der Wasserspiegellagen der Iller zwischen dem Wasserkraftwerk Holzhey und der Netzleitstelle Au der AllgäuNetz GmbH sind im Geltungsbereiches und Umgebung folgende Maßnahmen nötig:

- Geländeanhebung im Baugebiet auf ein hochwassersicheres Niveau (WSP HQextrem plus 0,5 m Freibord),
- die Sanierung und Neugestaltung der bestehenden Ufermauer. Im nördlichen neu zu bauenden Abschnitt ist vorgesehen vom ursprünglichen Mauerverlauf abzuweichen, da dieser und ebenso der Grenzverlauf unstetig sind und eine Engstelle in der Iller darstellen. Durch einen flächengleichen Grundstückstausch zwischen dem Vorhabensträger und dem Freistaat Bayern (Illergrundstück) ist ein Mauerverlauf möglich, der zum einen der Iller mehr Raum lässt und zum anderen einen harmonischeren Übergang zwischen dem geplanten Baugebiet und der Iller ermöglicht.

- Schutzdeich Netzleitstelle Au aufgrund der Veränderung des Überflutungsbereiches
- Objektschutz WKA Holzhey
- Objektschutz Pumpstation Abwasserverband Kempten
- Neubau Wohnhaus Jörg.

Für die zukünftigen Geländehöhen gelten daher die Mindesthöhen aus den Antragsunterlagen zum wasserrechtlichen Verfahren sowie die geplanten Auffüllungen, um den abfallrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

11.2 Begründung WHG § 78 Abs.2 Ziffern 2 bis 9

Für das Vorhaben ist § 78 Abs. 2, Satz 1 nicht einschlägig, da es sich hierbei um kein neues Baugebiet, sondern um die Umplanung und Umnutzung eines ehemaligen Gewerbe-/ Produktionsstandorts handelt.

Die nach Wasserhaushaltsgesetz § 78 Abs. 2, Sätze 2-9 ausnahmsweise Zulassung von Baugebietes wird wie folgt begründet:

Zu 2.) Neu auszuweisendes Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an, rundet den Ort Hegge zur Iller hin ab und ist seit 2001 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zu 3.) Keine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden.

Durch die im Vorfeld der Bebauung durchzuführende Geländeanhebung des Geltungsbereiches auf mind. HQ extrem plus 0,5 m in den vom Hochwasser betroffenen Bereichen ist eine Überflutung nach derzeitigem Ermessensstand ausgeschlossen. Somit sind Gesundheit, Leben oder Dinge nicht gefährdet.

Zu 4.) Keine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes

Wie bei der 2D-Abflussberechnung des Ingenieurbüros Koch im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für den Planungszustand bei HQ extrem festgestellt wurde, erhöhen sich die Wasserspiegellagen in der Iller zwischen Wasserkraftwerk Holzhey (ca. 26 cm bei HQ 100) und Netzleitstelle Au (10-18 cm bei HQ 100), so dass hier Objektschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nötig sind. Bei Normalwasserständen verändert sich der Wasserspiegel in der Iller durch die Bebauung nicht.

Zu 5.) Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes umfang-, funktions- und zeitgleich:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um kein natürliches Überschwemmungsgebiet, sondern um ein bisheriges Gewerbegebiet. Ein Retentionsraumausgleich ist in diesem Sinne somit nicht notwendig. Der Erhöhung der Wasserspiegellagen bei Hochwasser jedoch wird dadurch Rechnung getragen, dass Objektschutzmaßnahmen illeraufwärts und an der anderen Seite des Ufers notwendig werden. Durch die Neubebauung des WA 9 geht ebenfalls kein

Retentionsraum verloren. Dafür werden die Gebäude des ehemaligen Feuerwehr- sowie Zollhauses unmittelbar am der Iller beseitigt.

Zu 6.) *Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes*
Im Plangebiet bestehen derzeit keine Hochwasserschutzmaßnahmen.

Zu 7.) *Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger:*
Durch die detaillierte 2-D-Abflussberechnung des Ingenieurbüros Koch wurden erhöhte Wasserspiegellagen zwischen Wasserkraftwerk Holzhey und Netzleitstelle Au ermittelt. Durch die o. g. Objektschutzmaßnahmen wird negativen Auswirkungen auf bebaute Bereiche durch Überflutung entgegengewirkt.

Zu 8.) *Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge*
Durch die im wasserrechtlichen Antrag zum Hochwasserschutz Baugebiet Haindlgelände genannten Maßnahmen wurden die notwendigen Belange zur Hochwasservorsorge beachtet, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf bebaute Bereiche kommen wird.

Zu 9.) *Errichtung der Bauvorhaben, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind:*
Nach Durchführung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz laut Bescheid liegt das Gebiet nicht mehr im Überschwemmungsbereich des HQ100.

Alle Gebäude im Baugebiet werden mindestens oberhalb der Geländehöhe des HQextrem zuzüglich 0,5 m Freibord errichtet.

12 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist folgendes Baudenkmal gekennzeichnet (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 2014):

- D-7-80-143-50: Alfons-Steinhauser-Straße 3. Beamtenwohnhaus der ehem. Papierfabrik, 2½ geschossiger Dreiflügelbau, von Julius Wahl, 1890
Da das Gebäude unverändert bleiben soll, bleibt es von Festsetzungen unberührt. Bei Baumaßnahmen an diesem Gebäude sowie bei Bauvorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe davon befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Nördlich und südlich des Zufahrtsbereiches befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude:

- D-7-80-143-49: Georg-Haindl-Straße 14. Direktionsvilla der ehem. Papierfabrik, zweigeschossiger Bau mit Mezzanin und Belvedere-Turm von Julius Wahl, 1886 (nachqualifiziert)
- D-7-80-143-51: Georg-Haindl-Straße 15. Direktionsvilla der ehem. Papierfabrik, zweigeschossiger Walmdachbau, 1872, 1901 durch Ambros Madlener um Verandaturm erweitert und äußerlich verändert (nachqualifiziert)

Beide Gebäude sind in Privateigentum und befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie bleiben von den Festsetzungen unberührt.

13 Artenschutz

Zur Untersuchung des Artenpotentials wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Gießmann 2016, s. Anlage 6). Im Untersuchungszeitraum standen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches noch vier Gebäude, in deren Umfeld sich Abraum-, Kies- und Asphaltflächen sowie ruderal und extensive Grünlandbereiche und (Alt)Bäume und Heckenstrukturen befanden. Der südliche Teil war vor der Rodung von Erlen-Eschen-Beständen und artenreichen Baum-Strauch-Hecken dominiert.

Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Räumungs- und Abrissarbeiten entstand eine Vielzahl magerer Standorte, die für gefährdete Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitate darstellen. Des weiteren werden entlang der Iller durch die Baumaßnahme Lebensgemeinschaften der Fluss- und Auelandschaften des Alpenvorlandes beeinflusst.

Folgende Arten wurden im Projektgebiet gesichtet oder kommen potentiell vor:

- Biber (*Castor fiber*, Säugetier, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Die Sichtung von Jungtieren sowie frische Nagespuren nördlich und südlich der Illerbrücke bestätigen das Vorkommen von Bibern im Projektgebiet. Die Baumaßnahmen stellen für die Biber voraussichtlich keine gravierende Störung dar, da einerseits nicht ins Flusssystem eingegriffen wird und der bestehende Auswaldstreifen erhalten bleibt.
- Fledermäuse (Säugetiere):
Baumfledermäuse: Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Gebäudefledermäuse: Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Aufgrund Einsturzgefahr der alten Villa sowie der ehemaligen Fabrikgebäude (inzwischen abgerissen) konnten diese Gebäude nicht untersucht werden. Im Zoll- und Feuerwehrhaus fanden sich keine Hinweise, die auf eine Besiedlung von Fledermäusen schließen lassen. Eine Nutzung als Quartiersstandort sowohl für Gebäude- als auch Baumfledermäuse ist jedoch nicht auszuschließen.
- Eisvogel (*Alcedo atthis*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
In der bestehenden Ufermauer wurde im Sommer 2014 die Brut eines Eisvogels beobachtet.
- Vogelarten der Gebüsch-/ Wälder und der Siedlungen (Tierarten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie)
Es handelt sich um verbreitete und häufige Arten, die keine strikte Ortstreue zum Nistplatz oder spezielle Ansprüche, die nicht im direkten Umfeld entlang der Iller in gleicher Weise erfüllt sind, aufweisen. Diese Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest.

- Zauneidechse (Lacerta agilis), Reptilien, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Die mageren, oft licht bewachsenen Kies-Schotterflächen der ehemaligen Bahntrassen und Wege und die Gehölzbestände des Projektgebietes, der angrenzenden Gärten sowie entlang der Iller bilden für die Zauneidechse optimale Biotopstrukturen.
- Alpensalamander (Salamandra atra), Lurche/ Amphibien, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Der Alpensalamander kommt entlang der Uferbereich der Iller vor und auch in angrenzenden Gärten.
- Erdkröte (Bufo bufo), Bergmolch (Ichtyosaura alpestris), Lurche, Amphibien
Im Projektgebiet wurden einzelne Individuen gesichtet. Es ist jedoch aufgrund fehlende Laichgewässer davon auszugehen, dass es sich hierbei um durchziehende Exemplare bzw. um Tiere auf der Suche nach Winterquartieren handelt.

Um Beeinträchtigungen der o. g. Tierarten zu vermeiden wurden – aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag übernommen - folgende Maßnahmen im Bebauungsplan beschrieben und festgesetzt.

CEF1: Künstliche Brutröhren für den Eisvogel

CEF: continuous ecological functionality-measures
vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Neugestaltung der Ufermauer werden künstliche Brutröhren für Eisvögel in 5er bis 6er Gruppen eingebaut, da Eisvögel sog. Schachtelbruten anlegen. Während die Männchen die fast flüggen Nachkommen füttern, sitzt das Weibchen bereits auf neuen Eiern. Aus diesem Grund sind mehrere Brutröhren, die einen Abstand von 1-2 m haben sollten, notwendig.

CEF2: Einbau von Steinschüttungen in Geländeanfüllungen oberhalb HQ extrem für Zauneidechse und Alpensalamander

Die Maßnahme besteht aus dem Einbau von Steinschüttungen im Bereich der erforderlichen Geländeauffüllungen zum Hochwasserschutz an der östlichen Grenze des Baugebietes. Dabei ist zu beachten, dass die Steinschüttungen außerhalb des HQ extrem aufgebracht werden, um Störungsfreiheit zu gewährleisten. In den Bereichen der Geländeauffüllung im südlichen Plangebiet ist der Einbau von Steinschüttungen überall möglich, da die Geländeauffüllungen hier nicht als Hochwasserschutz fungieren.

FCS1: Schaffung von Ersatzquartieren in und an Gebäuden für Fledermäuse

FCS: favourable conservation status
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Zur Sicherung und Stabilisierung der lokalen (Gebäude-)Fledermauspopulation (Zwergfledermaus) sollen Ersatzquartiere im Bereich des geplanten Mehrfunktionsgebäudes durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Bauliche

Maßnahmen sind beispielsweise Fledermausdachziegel, Fledermausfassadenröhren, Holzaußenfassaden (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Es bietet sich auch an, den Giebeldachboden für Gebäudefledermäuse zu gestalten.

FCS2: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Auwaldbereich

In den angrenzenden Auwaldflächen im Süden und Norden des Geltungsbereichs könnten Nistkästen aufgehängt werden, um den Bauflodermäusen Quartiere zu schaffen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind:

V 1: Ersatzbau für Biber anbieten

Zur Konfliktvermeidung, um Schäden und kostenaufwendige Sanierungsarbeiten an den baulichen Anlage zu vermeiden, werden künstliche Biberbauten z. B. nördlich der Ufermauer empfohlen Dabei ist darauf zu achten, dass der künstliche Biberbau aus Beton außerhalb des Hochwassers zu liegen kommt.

V 2: Einbau von Gittern in den Geländeauffüllungen

Zur Konfliktvermeidung, um die Geländeauffüllungen für den Hochwasserschutz vor den intensiven Grabarbeiten des Bibers zu schützen, wird der Einbau von Gittern vorgeschlagen. Auf diese Weise können Kosten durch Sanierungsarbeiten am Dammbauwerk vermieden werden.

V3: Anlage von mageren und/ oder ruderalen Standorten für die Zauneidechse

Die flacheren Bereiche der notwendigen Geländeauffüllungen oder die Übergänge z. B. im Bereich der Wendehämmer (und später des Straßenbegleitgrünes) können als magerer oder ruderaler Standort ausgebildet werden. Diese Standorte können auf einer dünnen Oberbodenschicht als Magerwiese angesät werden.

Saatgut; Wildblumensaat mit 50-60% Kräutern und 40-50% Gräsern, z. B. Mager- und Sandrasen von Rieger-Hofmann oder „Regio Saatgut Magerrasen (Terragrün). Die Magerrasenmischungen sind für sonnige und magere Standorte geeignet.

Pflege: Mahd alles 2-3 Jahre, ab Sept., Mähgut entfernen

V4: Anlage von Biotopelementen für die Zauneidechse, weitere Reptilien und Alpensalamander

Zur Verbesserung des Lebensraumes für die Zauneidechse, weitere Reptilien, aber auch als Unterschlupf z. B. für den Alpensalamander ist es sinnvoll Biotopelemente wie Lesesteinhaufen oder Totholzbereiche auszulegen. Diese können in den Randbereichen des Geltungsbereiches oder öffentlicher Grünflächen z. B. im Bereich der Illerbrücke aufgebracht werden.

V5: Anbringung von Wasseramselnistkästen

Im Zuge der Uferneugestaltung wird vorgeschlagen, die nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Wasseramsel durch die Anbringung von Nistkästen an z. B. überstehenden hochwasserfreien Uferverbauungen anzubringen.

Zusammenfassung: Das Gebiet wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf tatsächliche bzw. potentielle Vorkommen von Amphibien, Vögeln, Reptilien und Säugergruppen hin untersucht und artenschutzrelevante Nachweise von vier Fledermausarten, Eisvogel und Biber erbracht. Weitere seltene Arten sind potentiell möglich. Jedoch sind durch das Vorhaben und bei Einhaltung der genannten Vorgaben und CEF- bzw. FCS-Maßnahmen keine Störungen und Schädigungen der lokalen Populationen erkennbar. Deshalb steht der geplanten Bebauung im nördlichen Teil des Planungsgebietes aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen.

14 Grünordnung

14.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich um eine Industriebrache, die in West-Ostrichtung durch die Georg-Haindl-Straße geteilt wird.

Der Bereich nördlich der Georg-Haindl-Straße war intensiv bebaut, ein großer Teil der Fläche versiegelt. Aufgrund Sanierungs- und Auffüllarbeiten befindet sich diese Fläche im Umbruch. Nach den Ergebnissen und Aussagen bei der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (BauGB § 4, Abs. 1) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (BauGB, § 1a, Abs. 3).

Der Bereich weist Stand 10/ 2015 folgende Nutzungstypen und Strukturen auf:

- Ein großer Teil der Fläche ist vegetationsfrei aufgrund der ehemaligen Bebauung. Durch die Beseitigung sämtlicher Gebäude und die erforderlichen Sanierungsarbeiten finden hier derzeit große Umschichtungen statt.
- Ruderal- (Gehölz)sukzessionsflächen im Bereich der Böschung zur bestehenden Siedlung
- Biotopflächen an der Illerhangleite (Gehölzbestände). Der südlichste Ausläufer entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Biotoptyp.
- Einzelbäume. Die einst vorhandenen Einzelbäume, überwiegend Eichen, wurden mit Ausnahme eines Exemplars bei der Villa beseitigt.

Der südlich der Straße liegende, ca. 4,2 ha große Teil, der ehemalige Holzlagerplatz, stellt sich momentan (Stand 10/ 2015) als Brachfläche mit überwiegend ruderalen Hochstauden dar. Hier wurden bereits die nach Nutzungsaufgabe der Sukzession überlassenen, z. T. als Biotop kartierten Gehölzflächen gerodet (Rodungsgenehmigung vom 04.02.2014). Der Zustand vor der Rodung geht in die Eingriffsermittlung mit ein, da der waldähnliche Gehölzbestand im Sinne der Rodungsgenehmigung ausgeglichen werden muss.

Es finden sich hier noch teilweise industrielle Ablagerungen. Folgende Biotop- und Nutzungstypen waren vor der Rodung im Südgelände zu finden.

- Biotopflächen: Hecken (z. B. auf ehem. Bahndamm mit Liguster, Eschen, Weiden, Holunder, Berg-Ahorn) und Feuchtgebüsche (Erlenwald, Weidengebüsche mit teilweise gut ausgeprägter Krautschicht)
- z. T. naturnah aufgebaute standortgemäße, waldähnliche Bestände mit standorttypischen Baumarten und einigen alten Einzelbäumen
- Teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen (wassergebundene Wege)

Der südliche Bereich hat für Naturhaushalt und Landschaft eine mittlere bis hohe Bedeutung, da im Plangebiet junge bis mittelalte Gehölzbestände und z. T. Biotope vorliegen. Die Durchführung der Planung wirkt sich durch die Bebauung insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten(vielfalt) und Lebensräume und auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Weitere Einzelheiten zum vorhandenen Zustand und Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt zudem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaftsbild dar.

14.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung

Zur Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes werden entlang der Haupteinschließungen in Nord-Südrichtung bzw. im Norden Baumreihen mit Bäumen 1. Ordnung festgesetzt. Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßen sind Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt. Sie gliedern den Straßenraum und schaffen z. B. zusammen mit Stellplätze die Voraussetzung einer verkehrsberuhigten Straße. Die endgültige Lage ergibt sich erst mit Abschluss der Bebauung und den Grundstückszufahrten, wonach mind. alle 30 m ein Einbau bzw. eine Bepflanzung erfolgt. Der aufgeweitete östliche Straßenraum in der Verbindung zum Illersteg ist locker mit Bäumen überstellt und dient als Quartiersplatz und Übergang zu den Spiel- und Grünbereichen. Zusammen mit den Festsetzungen zu Pflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt so eine lockere Durchgrünung und Einbindung in die Flusslandschaft.

Als Verbindung der vorhandenen Auwaldstreifen entlang der Iller findet im nördlichen Bereich eine landschaftliche Einbindung mit standortgerechten, lockeren Baum- und Strauchpflanzungen sowie dazwischenliegenden Gras- und Krautabschnitten statt. Südlich des Illerstegs reicht der bestehende Auwaldstreifen direkt bis an das Baugebiet heran.

Eingebunden in den landschaftlichen Grünzug sind in unmittelbarer Nähe zum Geschosswohnungsbau bzw. am zentralen Quartiersplatz zwei Spielplätze festgesetzt und rechtlich gesichert. Dadurch ergeben sich ausreichende Spielflächen für die Kinder im gesamten Bereich des Wohngebietes. Eine ausreichende Überdeckung der Altlasten wird durch den Sanierungsplan sichergestellt.

14.3 Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Für den Teil nördlich der Georg-Haindl-Straße ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB, Abs. 3).

Aus der Berechnung des Eingriffs in den Bereich südlich der Georg-Haindl-Straße in Anlehnung an den Leitfaden ergibt sich ein Bedarf von 32.524 m² naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Kiesabbaus Eggen auf einer Teilfläche der Flurnummer 972/5, Gemarkung Martinszell. Die Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Bestand: Vor der Kiesgewinnung im Nassabbau war die Fläche intensiv als Grünland genutzt.

Entwicklungsziel: Inzwischen ist die Fläche renaturiert als offene Wasserfläche mit Flachwasserbereichen und vegetationsarmen Kies- und Rohbodenstandorten, die der natürlichen Sukzession überlassen werden können.

Es wird an dieser Stelle auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

15 Flächeninanspruchnahme/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB anzuwenden.

Bauflächen

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB besagt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

In der Gemeinde Waltenhofen besteht aufgrund der Nähe zu Kempten und aufgrund der guten Infrastruktur ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Freie Wohnbauflächen stehen in zu geringer Zeit zur Verfügung. In den bestehenden Siedlungsbereichen ergeben sich kaum Möglichkeiten zur Innenentwicklung mit Nachverdichtungen, der Nutzung von Baulücken und Gebäudeleerständen. Das

Projektgebiet ist jedoch ein seit langem nicht mehr genutztes Industriegelände, für das seit langem eine Nachnutzung geplant ist. Seit 2001 ist das Projektgebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen industriell genutzten Gebietes durch Wohnbauflächen entspricht das Vorhaben den Vorgaben des § 1 a, Abs. 2.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Flächen in vollem Umfang innerhalb der bereits genehmigten Planung für den Kiesabbau Eggen bzw. dem dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan befindet.

16 Erschließungskosten

Die folgenden Kosten umfassen den Straßenbau mit Freiflächen im Zuge der Verkehrerschließung, die Schmutzwasserentsorgung, die Regenwasserbewirtschaftung, Wasserversorgung, Telekommunikation und Breitbandversorgung. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 3,5 Mio Euro (brutto).

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände -

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauBG;
Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB)

Fassung vom 26.10.2016
ergänzt am 10.11.2016 gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 09.11.2016

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Inhalte, Ziele und Lage der Planung	4
1.2	Standort der Planung	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)	5
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)	6
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
2.4	Sonstige Vorgaben	7
2.5	Schutzgebiete	7
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
3.1	Schutzgut Boden	8
3.2	Schutzgut Wasser	11
3.3	Klima/ Luft	14
3.4	Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	16
3.5	Mensch und seine Gesundheit	19
3.6	Landschaftsbild	21
3.7	Kultur- und Sachgüter	22
3.8	Emissionen/ Abfälle/ Abwässer	23
3.9	Erneuerbare Energien	24
3.10	Wechselwirkungen	24
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	25
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	25
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
7	Beschreibung und der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	31

9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
10	Literatur	35
11	Tabellenverzeichnis.....	36

1 Einleitung

1.1 Inhalte, Ziele und Lage der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Waltenhofen. Der Bedarf an Baugrundstücken ist aufgrund der Nachfrage der Waltenhofener Bevölkerung, der Nähe zur Stadt Kempten sowie wegen der guten Infrastruktur sehr hoch.

Die Gemeinde Waltenhofen hat das bisher brachliegende Planungsgebiet schon bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2003 als Wohnbauflächen dargestellt, um das ehemalige Industriegelände der Papierfabrik Haindl sanieren und für Wohnbebauung nutzen zu können. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung im Jahre 1972 gab es bereits mehrere, aufgrund der hohen Kosten vergebliche Versuche, die Industriebrache für Wohnbebauung nachzunutzen.

Die Bauflächen sollen vorrangig für Wohnnutzung entwickelt werden, da sie direkt an die bestehende Siedlungsfläche anschließen sowie in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten liegen. Auch die Einrichtungen der Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte befinden sich in der Nähe. Die direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch eine öffentliche Buslinie.

Erfordernis der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs
- Wiedernutzbarmachung/ Nachnutzung des ehemaligen industriell genutzten, brach liegenden Geländes

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Umsetzung einer städtebaulichen Leitidee
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum

1.2 Standort der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Waltenhofener Gemeindegebiet in Hegge direkt an der Iller. Es ist ca. 2 km in nördlicher Richtung vom Ortskern Waltenhofen entfernt. Es befindet sich an einer Illerschleife und schließt im Westen an die vorhandene Bebauung in Hegge an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 8,9 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 569, 572/2, 573, 575, 575/2, 575/3, 575/4, 575/5, 575/8, 576/6, 578/2 TF, 578/3 TF, 581/16, 587, 594/8, 594/14 jeweils der Gemarkung Waltenhofen.

Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich um eine Industriebrache, die in West-Ostrichtung durch die Georg-Haindl-Straße geteilt wird. Der nördliche Teil war intensiv bebaut, ein großer Teil der Fläche versiegelt. Der südliche Teil war kleinflächig bebaut und überwiegend als Lagerplatz genutzt, der nach Nutzungsaufgabe weitgehend von Gehölzsukzession bewachsen war. Die Fläche wurde mittlerweile gerodet.

Die Topographie des Planungsgebietes ist unterschiedlich. Die höchsten Geländepunkte befinden sich entlang des westlichen Geltungsbereiches parallel zur Hangkante mit Höhen zwischen 699 und 696 m üNN. Ansonsten besteht von Süden her ein Gefälle in Richtung Nordosten bzw. Osten zum Flusslauf der Iller hin. Der tiefste Punkt befindet sich mit etwa 684 m üNN im Bereich der nördlichen Ufermauer (Bestand) an der Iller, der höchste Punkt mit ca. 699 m üNN an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der Geltungsbereich wird im Süden bis nach Nordwesten von der Iller, einem Gewässer 1. Ordnung umflossen. Jedoch grenzt nur der nördliche Geltungsbereich direkt an die Iller an. Der flussbegleitende Gehölzsaum bleibt unberührt und befindet sich mit Ausnahme des nördlichen Bestands außerhalb des Geltungsbereiches.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind für die Planung relevant:

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayerns 2013 liegt die Gemeinde Waltenhofen landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Kempten. Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
 - seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird,
 - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Derzeit besteht im Gemeindegebiet Waltenhofen aufgrund seiner günstigen Lage ein hoher Bedarf an Bauflächen sowohl für Einfamilienhausbebauung sowie an Geschosswohnungen. Der Bedarf kann bei weitem nicht gedeckt werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind teilweise bereits umgesetzt bzw. kurzfristig nicht verfügbar.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche (s.2.2). Das geplante Baugebiet grenzt an bestehende Siedlungseinheiten mit Wohnbebauung an. Durch die Iller ist eine weitere Wohnbauentwicklung in Richtung Osten nicht möglich, so dass die Planung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsteils Hegge darstellt. Die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Industriegeländes stellt mit der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten eine geordnete Entwicklung von Siedlungsflächen dar, die durch die klare Begrenzung des Raumes den Grundsätzen der Innenentwicklung gerecht wird. Die durch den Bebauungsplan „Wohnen am ehem. Haindl-Gelände“ geplante Siedlungsentwicklung entspricht somit den oben genannten Vorgaben der Landesplanung.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

Im Regionalplan Allgäu stellt die Gemeinde Waltenhofen ein Unterzentrum dar. Die Gemeinde wird dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- A II 1.2 (Z): Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen (..) erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.
- B V 1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte, Ziele und Grundsätze entsprechen den des Landesentwicklungsprogrammes. Die Begründung und Würdigung entspricht den zum LEP Bayern 2013 (s. 2.1).

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Waltenhofen aus dem Jahre 2001 stellt im Planungsbereich Wohnbauflächen dar. Demnach schließen die Wohnbauflächen an das bestehende Wohngebiet an, sind über die Industrie- und Nestlestraße gut zu erreichen und weisen kurze Wege zu allen wesentlichen Gemeinschaftseinrichtungen auf. Auf der Fläche selbst und überwiegend in den Randbereichen an der Iller sind Grünflächen und erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Altlasten im Geltungsbereich bestehen gemäß Altlastenkataster aus Papierschutt, Kaolin, Bauschutt, gefährlichen Abfällen wie Schlacke und durch Öl verunreinigte Böden. Die Stoffe sollen zwischen 1930 und 1972 abgelagert worden sein. Aufgrund dessen wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erstellt. Die Genehmigung durch das Landratsamt Oberallgäu erfolgte mit Bescheid vom 19.07.2016 (AZ: SG22-176/2).

2.4 Sonstige Vorgaben

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

2.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung kommen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG bzw. BNatSchG vor. Wasserschutzgebiete sind in der Nähe nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Biotope:

- Biotop 8327-0272-002, TF: Gehölzbestände an der Iller von St. Mang bis auf die Höhe von Rauns. Der südöstlichste Ausläufer wurde aufgrund Sanierungsarbeiten beeinträchtigt.

- Biotop 8327-0271, TF 01-04: Hecken und Feuchtgebüsche in Hegge. Die Biotope wurden aufgrund der Rodung im Südteil und der laufenden Sanierungsarbeiten zerstört.

An den südöstlichen Geltungsbereich grenzt folgendes Biotop an:

- Biotop 8327-0272-003: Gehölzbestände an der Iller von St. Mang bis auf die Höhe von Rauns

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes zu ermitteln. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt so, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst werden können.

Die Bewertung der Bestandsituation sowie die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen verbal argumentativ mit einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit werden die jeweiligen Vorbelastrungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Grundsätzlich liegen im Untersuchungsgebiet außer in den Randbereichen aufgrund der industriellen Nutzung keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vor. Der nördliche Teil ist großflächig bebaut und versiegelt (gewesen). In Teilflächen finden sich Ascheablagerungen. Die Südfläche weist großflächig Ascheablagerungen in unterschiedlicher Mächtigkeit auf.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde 2015 eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro HPC, Kempten, durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für folgende Ausführungen.

Die geologische Schichtenfolge im Untersuchungsgebiet ist folgende:

- Künstliche Auffüllungen (ehemaliger Produktionsstandort), im Süden Aschen (ehem. Holzlagerplatz)
- Holozäne Auesedimente
- Postglaziale Talkiese
- Moränensedimente
- Molasseschichten.

Entsprechend der Vornutzung und der anthropogenen Umgestaltung liegt keine einheitliche Schichtenfolge im Planungsgebiet vor. Die Schichten ändern sich je nach Lage und Mächtigkeit. Allenfalls der tiefere Untergrund mit den postglazialen Kiesen und Molasseschichten kann als durchlaufend angesehen werden.

Während der industriellen Nutzung sind große Bereiche des ehemaligen Holzplatzes mit Kohleaschen in einer Mächtigkeit bis zu 6 m verfüllt worden, die von nacheiszeitlichen Auesedimenten (Schwemmlehm/ -sand) im näheren Bereich der Iller und postglazialen Talkiesen der Iller unterlagert werden. Diese liegen würmeiszeitlichen Grundmoränensedimenten auf bzw. sind in diese eingetieft. Darunter folgen tertiäre Molasseschichten, wobei es sich hier um wechselnde feste Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandsteine handelt. Grundsätzlich ist von keinen durchgehenden Schichten auszugehen, d. h. der Untergrund wechselt kleinräumig.

Die postglaziale Talschotter diesen als Grundwasserleiter, der vermutlich mit der angrenzenden (auf Höhe des ehem. Holzplatzes aufgestauten) Iller korrespondiert. Die verfüllten Aschen reichen bereichsweise in das Grundwasser.

Vorbelastungen resultieren aus der ehemaligen industriellen Nutzung mit Versiegelungen, künstlichen Auffüllungen und belasteten Ablagerungen. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberallgäu enthalten.

Im Südteil der Fläche wurde zumeist Aschen abgelagert, die gemäß Sanierungsplan (Lindinger 2016) geringe Belastungen von Sulfaten, polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie Schwer- und Halbmetallen aufweisen. Es ist geplant die Aschen mit einem 1,50 m dicken Bodenersatzkörper zu deckeln.

Im Nordteil der Fläche wurden bereits Sanierungen vorgenommen. Es bestehen noch „hot spots“ mit Schadstoffbelastungen im Bereich Z 2 und > Z2. Dabei handelt es sich um PAKs (Polyzyklische Kohlenwasserstoffe), LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) sowie Cyanide und Sulfate. Diese Flächen werden ausgehoben und saniert.

Bewertung

Zur Ermittlung des Wertes des Schutzgutes Boden werden die Produktions-, die Filter- und Pufferfunktionen, die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf sowie die Lebensraumfunktionen bewertet.

Als Produktionsfunktion wird hier die Ertragsfähigkeit bezeichnet, die ein Boden besitzt, ohne dass er durch Kulturmaßnahmen (Düngung, Bewässerung etc.) beeinflusst wird. Aufgrund der veränderten Bodenverhältnisse, der Versiegelungen und der im Nordteil entfernten oberen Bodenschichten und der Vorbelastungen ist die Produktionsfunktion des vorhandenen Bodens gering.

Die Filter- und Puffereigenschaften werden im Nordteil aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades und der fehlenden Bodenschichten nur als sehr gering bewertet werden. Im Süden handelt es sich ebenfalls nicht um einen natürlich gewachsenen Oberboden, sondern um eine durchwurzelte

Oberbodenzone, deren Filter- und Puffereigenschaften nur mittel bewertet werden können.

Die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf ist wegen der fehlenden Bodenschichten im Norden gering, im Südteil aufgrund der überwiegend bindigen Eigenschaften mittel.

Im Nordteil besitzen die Rohböden eine geringe Lebensraumfunktion, da teilweise seltene Tier- und Pflanzenarten diese Lebensräume bevorzugen. Diese Standorte kommen nur kleinflächig vor. Der Südteil hat trotz der künstlichen Bodenschichten eine mittlere bis hohe Lebensraumfunktion, da hier sich verschiedene Standorte (feucht, trocken, nährstoffreich, nährstoffarm) ausbilden könnten bzw. ausgebildet waren.

Insgesamt wird der Wert des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden natürlichen Bodenverhältnisse und der Vorbelastungen mit **gering** (im Nordteil) bis **mittel** (im Südteil) bewertet.

Auswirkungen

Baubedingt

Im Nordteil sind die Auswirkungen auf den Boden gering, da – wie bereits erwähnt – ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrades besteht, kaum Bereiche mit (Ober)bodenschicht vorhanden ist und seit einiger Zeit Sanierungs-, Auffüll- und Bodenaustauscharbeiten durchgeführt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahme werden Entsiegelungen durchgeführt sowie die Altlasten saniert, d. h. die Schadstoffbelastungen im Boden werden reduziert bzw. entfernt. Trotz der erneuten Versiegelungen durch die Bebauung kommt es insgesamt zu einer Verbesserung des Ist-Zustands kommt.

Im Südteil wird während der Baumaßnahmen auf der gesamten Fläche die durchwurzelte Auffüllung („Oberbodenzone“) entfernt bzw. überschüttet, um Auflasten für die notwendigen Setzungen der Ascheablagerungen aufbringen zu können bzw. Hochwasserfreiheit zu erreichen. Es kommt somit zu einer irreversiblen Veränderung des künstlichen Bodenaufbaues und der bestehenden bereits eingeschränkten Bodenfunktionen. Der anstehende Boden geht als Standort für Pflanzen verloren. Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen durch Staub- und ggf. Schadstoffemissionen kommen (Sanierung, Betrieb von Maschinen). Auf die Aschen bzw. die Auffüllungen wird im Bereich der Grundstücksflächen ein 1,50 m mächtiger Bodenersatzkörper aufgetragen.

Anlagebedingt

Durch die Erschließungsstraße und die Überbauung mit Gebäuden, Zufahrten und Terrassen werden zusätzliche Flächen dauerhaft versiegelt. Vorhandene Bodenfunktionen, wie auf dem Südteil des Planungsgebietes eingeschränkt vorhanden, können nicht mehr wahrgenommen werden. Auf den zukünftigen privaten Grünflächen wird der 1,50 m mächtige Bodenersatzkörper wieder Bodenfunktionen wie Produktions-, Filter- und Pufferfunktionen des Bodens übernehmen können. Im Nordteil stellt dies aufgrund des Ist-Zustandes eine Verbesserung dar. Im Südteil ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades trotz

der anthropogen überprägten Ist-Zustandes die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Boden mit mittel zu bewerten.

Zur Minimierung des Eingriffs sollen die Flächenbefestigungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, und in geeigneten Bereichen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Betriebsbedingt

Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden, z. B. durch Schadstoffeinträge sind aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Aufgrund des vorbelasteten Ist-Zustandes und der Minimierungs- und Sanierungsmaßnahmen ist die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Boden insgesamt mit **gering - mittel** zu bewerten.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächenwasser

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches fließt die Iller, ein Gewässer 1. Ordnung. Die Iller wird durch das Wasserkraftwerk Holzhey im nördlichen Geltungsbereich aufgestaut. Frei fließende, vom Aufstau unbeeinflusste Abschnitte existieren in diesem Bereich nicht. Die Iller wird östlich und südlich des Planungsgebietes und auf der anderen Uferseite von Auwaldstreifen begleitet.

Gemäß Gewässerstrukturkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft 2002) weist die Iller im Bereich des Planungsgebietes eine deutlich veränderte Struktur auf. Der Fluss ist durch das Wehr und die angrenzende ehemalige bauliche Nutzung mit Versiegelungen in Sohle, Ufer durch Aue deutlich beeinflusst.

Aus Richtung Süden kommen, mündet südlich des Geltungsbereiches ein Gewässer 3. Ordnung (Grabener Bach) in die Iller.

Das Planungsgebiet wird bei Hochwasserabfluss der Iller in östlichen Teilbereichen überflutet. Es liegt mit seinem östlichen und nordöstlichen Teil im mit Bekanntmachung des Landratsamtes Oberallgäu vom 09.03.2016 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Iller. Es handelt sich jedoch um ein früheres Industriegelände, das nicht als natürliches Retentionsgebiet im Sinne der §§ 67 Abs. 1, 68 Abs. 3 Ziffer 1 WHG gilt.

Grundwasser

Die folgenden Angaben wurden aus den Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen (Dr. Lindiger 2014) sowie dem Baugrundgutachten (HPC 2015) entnommen.

Die Erkenntnisse aus den Grundwasseraufschlüssen zeigen, dass die Aufschlussbasis illerwärts durch quartäre, grundwasserführende Kiese und in Richtung des westlich ansteigenden Hangs durch teils wasserstauende Moränensedimente gebildet wird. Die unteren Asche- und Auffüllschichten sind teilweise durch einen Wassereinstau betroffen. Lokal liegen infolge der schluffig-lehmigen Auesediment-Abdeckung gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Grund- bzw. Stauwasser wurde in Tiefen zwischen 0,71 m und 3,50 m angetroffen. Die Grundwasserverhältnisse in Moränensedimenten können aufgrund der oftmals kleinräumig wechselnden Materialzusammensetzung sehr differenziert sein und auf kurze Distanz wechseln. Im vorliegenden Fall können sowohl lokale Wasserlinsen in der Moräne als auch Schichtwasservorkommen (z. B. an der Grenze zu schluffig-tonigen Sequenzen der Moräne oder an der Grenze zu unterlagernden Molasse) vorliegen, die sich auch in Hangwasseraustritten zeigen können.

Die Grundwasserfließrichtung reicht von nordöstlicher bis östlicher Richtung, die maßgeblich von der Topographie (nach Westen ansteigend) und den in diesem Hanggelände (insb. am südlichen Holzplatz) in das Flussbett der Iller abfließenden Hang- und Schichtenwässern geprägt wird.

Nach Auswertung der Grundwassermessungen ergaben sich im Jahre 2014 keine Prüfwertüberschreitungen für organische bzw. anorganische Stoffe. In einer Messstelle ergaben sich leichte Überschreitungen der Mineralölkohlenwasserstoffe. Auf dem Werksgelände sind zwar Schadstoffe im Boden vorhanden, deren Mobilität ist jedoch sehr gering ist und keine Migration in die gesättigte Bodenzone darstellt.

Bewertung

Aufgrund der direkten Lage des geplanten Baugebietes an der Iller hat das Schutzgut Oberflächenwasser eine **hohe** Bedeutung.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, der fehlenden Oberbodenschichten und der vorhandenen Schadstoffbelastungen hat das Schutzgut Grundwasser ebenfalls eine **hohe** Bedeutung.

Auswirkungen

Oberflächenwasser

Baubedingt

Während der Bauphase kann es bei Bau und Sanierung der Ufermauer und der Schüttung des Hochwasserdammes zu Verunreinigungen und Trübungen an der Iller kommen. Aufgrund der geplanten Einleitungsstellen für das Oberflächenwasser in die Iller kann es in den späteren Bauphasen zu Trübungen und Verunreinigungen in der Iller kommen.

Bereits während der Auffüllarbeiten zur Schaffung der Hochwasserfreiheit des Baugebietes muss bei Hochwasser die gesamte Wassermenge künftig im Flussbett der Iller abfließen, was zu einer Erhöhung des dortigen Wasserspiegels führt (s. Absatz unten).

Anlage- und betriebsbedingt

Bei der im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zweidimensionalen Abflussberechnung ergeben sich für den Planungszustand bei einem HQ100 sowie HQ extrem im Bereich der Wehranlage Holzhey und flussaufwärts bei der Netzleitstelle Au höhere Wasserspiegellagen, da der bisherige Teil des Planungsgebietes bei Hochwasser zukünftig nicht mehr überflutet werden kann. Aus diesem Grund sind Objektschutzmaßnahmen, die im wasserrechtlichen Verfahren ausführlich beschrieben sind, notwendig.

Dadurch, dass keine Versickerung für anfallendes Oberflächenwasser im Baugebiet möglich und keine Wasserrückhaltung notwendig ist, wird das Oberflächenwasser an zwei geplanten Einleitungsstellen direkt in die Iller eingeleitet. Aufgrund der Größe der Iller als Gewässer 1. Ordnung werden die Einleitungsmengen zu keinen messbaren Abflusserhöhungen führen.

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Grabener Bach im Süden gibt es keine.

Grundwasser

Baubedingt

Zur Sanierung der Altlasten wird insbesondere im Nordteil des zukünftigen Baugebietes mittel bis hoch belastetes Bodenmaterial entfernt, was zu einer Verbesserung der Grundwassersituation führt, da mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser reduziert werden.

Um das Planungsgebiet hochwasserfrei zu machen, werden im gesamten Gebiet teilweise bis zu 5 m mächtige Auffüllungen notwendig. Mit Ausnahme in WA 8 sind außerdem keine Keller zulässig, so dass trotz im Bestand hoch stehenden Grundwassers nicht in die Tiefe gegraben werden muss. Auch für die Erschließung werden keinen Auskofferungen notwendig, so dass Freilegungen des relativ hoch anstehenden Grundwassers nicht auftreten. Durch die Erhöhung des Grundwasserflurabstandes wird die Gefahr von Stoffeinträgen ins Grundwasser reduziert.

Im Bereich des WA 8 wird zwar eine Tiefgarage gebaut, jedoch ist deren Unterkante über Geländebestand, so dass auch hier keine Eingriffe ins Grundwasser zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingt

Auf den (teil)versiegelten Flächen (Erschließung, Gebäude, Zufahrten, Terrassen, etc.) verändert sich im Nordteil aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades (Produktionsstandort) die Grundwasserneubildung kaum, im Südteil verringert sie sich jedoch und der Oberflächenabfluss erhöht sich. Eine Versickerung des Oberflächenwassers (Dachwasser, Straßenwasser, Hofflächen) ist aufgrund des Untergrunds (Aschen) nicht möglich.

Zur Minimierung eines beschleunigten Regenwasserabflusses sowie zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind möglichst wasserdurchlässige Beläge vorgesehen (s. 5.1).

Das Oberflächenwasser wird direkt und ohne Vorreinigung über zwei Einleitungsstellen in die Iller eingeleitet.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verkehr oder Wohnnutzung auf das Grundwasser, z. B. durch Schadstoffeinträge, sind nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser insbesondere durch die Einleitung von Oberflächenwasser und die Erhöhung des Abflusses in der Iller bei Hochwasser sind als **mittel** zu bewerten.

Flächenversiegelungen bewirken zwar grundsätzlich eine Reduzierung der Grundwasserneubildung, jedoch ist bereits der Ist-Zustand durch einen hohen Versiegelungsgrad (Nordteil) geprägt. Aufgrund der Sanierung der Altlasten sowie der Erhöhung des Grundwasserflurabstandes durch die Auffüllungen ist somit die Eingriffserheblichkeit ins Grundwasser mit **gering bis mittel** zu bewerten.

3.3 Klima/ Luft

Beschreibung

Klima

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich im Klimabezirk Schwäbisches Alpenvorland, Bereich Allgäuer Voralpen. Das Klima ist bedingt durch die Höhenlage des Gebietes und durch die Stauwirkung des Alpenrandes kühl und feucht. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von 6,9°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen sind mit 1.200 bis 1.300 mm ganzjährig hoch. Der niederschlagsärmste Monat ist der Februar, der niederschlagsreichste der Juli. Aufgrund der häufigen Föhnwetterlagen ist das Gemeindegebiet sehr sonnenreich.

Das Kleinklima im Geltungsbereich wird von der Iller, dem bewegten Relief und dem Bewuchs beeinflusst, die im Geltungsbereich häufig wechseln. Die Iller hat als Frischluftschneise eine wichtige klimatische Funktion für die Stadt Kempten mit den angrenzenden besiedelten Bereichen.

Der Nordteil des geplanten Baugebietes ist durch den ehemaligen Produktionsstandort geprägt. Hier finden sich daher großflächig versiegelte und bewuchslose Flächen, in denen Siedlungsklima mit stärkerer Aufheizung und starker Abstrahlung besteht. Frischluft wird in den Auwaldstreifen an der Iller produziert, in den gras- und krautbewachsenen Bereichen entsteht Kaltluft, die dem Gefälle nach in Richtung Iller abfließen kann.

Im südlichen Teil, der überwiegend mit Gehölzen (vor der Rodung) bestanden ist, wird Frischluft produziert, welche für die angrenzenden besiedelten Bereiche ausgleichend wirken kann. Auf den teilweise versiegelten und teilversiegelten Wege- und Lagerflächen besteht kleinräumig Siedlungsklima.

Lufthygiene

Da die industrielle Nutzung lange zurückliegt, gibt es im Geltungsbereich – ausgehend vom langjährigen Bestand als Industriebrache – keine lufthygienischen Belastungen wie Schadstoff- und Staubemissionen. Während der phasenweise

durchgeführten Sanierungs-, Auffüll-, Spreng- und Modellierungsarbeiten kommt es zwischenzeitlich zu Staub- und Schadstoffemissionen (durch LKW- und Maschinenbetrieb).

Bewertung

Das geplante Baugebiet befindet sich am Rande der Iller, die eine große Bedeutung als Frischluftschneise hat. Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der vorgenannten Bestandssituation insgesamt eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für das Schutzzut Klima und Lufthygiene zu.

Auswirkungen

Klima

Bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die Versiegelungen der südlichen Gehölz- und Sukzessions- bzw. Wiesenflächen durch Häuser, Zufahrten und die Erschließungsstraße gehen auf knapp 4 ha Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Die Versiegelungen bewirken eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt (Siedlungsklima).

Im Nordteil, wo aufgrund der bestehenden großflächigen Versiegelungen bereits teilweise Siedlungsklima besteht, ist von keiner Verschlechterung der kleinklimatischen Situation auszugehen. Durch die geplante Ufergestaltung mit Gehölzpflanzungen, Kraut- und Wiesenflächen und den festgesetzten Bäumen ist von einer höher Frischluftproduktion auf dieser Fläche und somit von einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas auszugehen.

Nachteilige Auswirkungen der Versiegelungen auf angrenzende bestehende Wohngebiete sind aufgrund der Topographie und der unzureichenden Bestandssituation nicht zu erwarten.

Die Bedeutung der Iller als Frischluftschneise für das Kemptener Stadtgebiet wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. tangiert.

Lufthygiene

Baubedingt

Während der Baumaßnahmen kommt es während der sechsmonatigen Auffüllarbeiten sowie der mehrjährigen Bauarbeiten trotz der vorgesehenen minimierenden Maßnahmen (z. B. Benässung, gemäß SiGePlan, s. Sanierungsplan) zu zusätzlichen Staub- und Schadstoffemissionen durch Anliefer- und Baustellenverkehr insbesondere im Bereich der Zufahrtsstraßen (Georg-Haindl-Straße). Die minimierenden Maßnahmen sind insbesondere deswegen wichtig, da es nach Bezug der ersten fertiggestellten Häuser noch längere Phasen mit Baustellenarbeiten gibt.

Anlagen- und betriebsbedingt

Nach Fertigstellung des gesamten Baugebietes sind die Auswirkungen auf die Luftqualität durch zusätzliche Verkehrsemissionen, die überwiegend durch Anliegerverkehr entstehen, als unerheblich einzustufen. Durch den hohen Energiestandard sowie das geplante Heizkonzept sind auch die zusätzlichen Emissionen durch Hausbrand trotz der zahlreichen Bewohner als unerheblich

anzusehen. Das geplante Blockheizkraftwerk verursacht Emissionen. Diese entsprechen den strengen Kriterien der BImSchVO, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner und angrenzende Wohngebiete zu erwarten sind.

Eingriffs-Erheblichkeit

Es sind nur Auswirkungen mit **geringer bis mittlerer** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

3.4 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt

Beschreibung

Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich um eine Industriebrache, die in West-Ostrichtung durch die Georg-Haindl-Straße geteilt wird.

Der Bereich nördlich der Georg-Haindl-Straße war aufgrund seiner industriellen Nutzung intensiv bebaut, ein großer Teil der Fläche versiegelt. Wegen der inzwischen laufenden Sanierungs- und Auffüllarbeiten befindet sich diese Fläche seit längerem im Umbruch.

Der Bereich weist mit Stand 10/ 2015 folgende Nutzungs- und Biotoptypen auf:

- Ein großer Teil der Fläche ist vegetationsfrei aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung.
- (Gehölz)sukzessionsflächen im Bereich der Böschung zur bestehenden Siedlung
- Biotopflächen an der nördlichen Illerhangleite (Gehölzbestände). Der südlichste Ausläufer an der Iller wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten beseitigt.
- Im Bereich der denkmalgeschützten Villa befindet sich ein einzelner Altbaum (Eiche).

Der südlich der Straße liegende, ca. 4,2 ha große Teil, der ehemalige Holzlagerplatz, stellt sich mit Stand 10/ 2015 als Brachfläche mit überwiegend ruderalen Hochstauden und beginnender Gehölzsukzession dar. Hier wurden bereits die nach Nutzungsaufgabe der Sukzession überlassenen, z. T. als Biotop kartierten Gehölzflächen gerodet (Rodungsgenehmigung vom 04.02.2014). Der Zustand vor der Rodung geht in die Eingriffsermittlung mit ein, da der waldähnliche Gehölzbestand im Sinne der Rodungsgenehmigung ausgeglichen werden muss. Wie beschrieben, befinden sich hier noch teilweise industrielle Ablagerungen (z. B. Schlacke).

Folgende Biotop- und Nutzungstypen waren vor der Rodung im Südgelände zu finden.

- Biotopflächen: Hecken (z. B. auf ehem. Bahndamm mit Liguster, Eschen, Weiden, Holunder, Berg-Ahorn) und Feuchtgebüsche (Erlenwald, Weidengebüsche mit teilweise gut ausgeprägter Krautschicht)
- z. T. naturnah aufgebaute standortgemäße, waldähnliche Bestände mit standorttypischen Baumarten und einigen alten Einzelbäumen

- Versiegelte und teilversiegelte Flächen, wie Kies- und Sandflächen (z. B. wassergebundene Wege)

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten

Zur Untersuchung des Artenpotentials wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Gießmann 2016, s. Anlage zur Begründung). Im Untersuchungszeitraum standen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches noch vier Gebäude, in deren Umfeld sich Abraum-, Kies- und Asphaltflächen sowie ruderal und extensive Grünlandbereiche und (Alt)Bäume und Heckenstrukturen befanden. Der südliche Teil war vor der Rodung von Erlen-Eschen-Beständen und artenreichen Baum-Strauch-Hecken dominiert.

Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Räumungs- und Abrissarbeiten entstand eine Vielzahl magerer Standorte, die für gefährdete Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitate darstellen. Des weiteren werden entlang der Iller durch die Baumaßnahme Lebensgemeinschaften der Fluss- und Auelandschaften des Alpenvorlandes beeinflusst.

Folgende Arten wurden im Projektgebiet gesichtet oder kommen potentiell vor:

- Biber (*Castor fiber*, Säugetier, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Die Sichtung von Jungtieren sowie frische Nagespuren nördlich und südlich der Illerbrücke bestätigen das Vorkommen von Bibern im Projektgebiet. Die Baumaßnahmen stellen für die Biber voraussichtlich keine gravierende Störung dar, da einerseits nicht ins Flusssystem eingegriffen wird und der bestehende Auwaldstreifen erhalten bleibt.
- Fledermäuse (Säugetiere):
Baumfledermäuse: Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Gebäudefledermäuse: Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Aufgrund Einsturzgefahr der alten Villa sowie der ehemaligen Fabrikgebäude (inzwischen abgerissen) konnten diese Gebäude nicht untersucht werden. Im Zoll- und Feuerwehrhaus fanden sich keine Hinweise, die auf eine Besiedlung von Fledermäusen schließen lassen. Eine Nutzung als Quartiersstandort sowohl für Gebäude- als auch Baumfledermäuse ist jedoch nicht auszuschließen.
- Eisvogel (*Alcedo atthis*, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
In der bestehenden Ufermauer wurde im Sommer 2014 die Brut eines Eisvogels beobachtet.
- Vogelarten der Gebüsche/ Wälder und der Siedlungen (Tierarten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie)
Es handelt sich um verbreitete und häufige Arten, die keine strikte Ortstreue zum Nistplatz oder spezielle Ansprüche, die nicht im direkten Umfeld entlang

der Iller in gleicher Weise erfüllt sind, aufweisen. Diese Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest.

- Zauneidechse (Lacerta agilis), Reptilien, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Die mageren, oft licht bewachsenen Kies-Schotterflächen der ehemaligen Bahntrassen und Wege und die Gehölzbestände des Projektgebietes, der angrenzenden Gärten sowie entlang der Iller bilden für die Zauneidechse optimale Biotopstrukturen.
- Alpensalamander (Salamandra atra), Lurche/ Amphibien, Tierart nach Anhang IV a FFH-RL)
Der Alpensalamander kommt entlang des Uferbereichs der Iller vor und auch in angrenzenden Gärten.
- Erdkröte (Bufo bufo), Bergmolch (Ichtyosaura alpestris), Lurche, Amphibien
Im Projektgebiet wurden einzelne Individuen gesichtet. Es ist jedoch aufgrund fehlender Laichgewässer davon auszugehen, dass es sich hierbei um durchziehende Exemplare bzw. um Tiere auf der Suche nach Winterquartieren handelt.
-

Bewertung

Trotz der Nutzung als Produktionsstandort und seiner großflächigen vegetationslosen und versiegelten Flächen, weist das Planungsgebiet eine Vielzahl an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für verschiedene (geschützte) Tierarten auf. Das geplante Baugebiet hat für die Schutzgüter Pflanzen und insbesondere Tiere/ biologische Vielfalt aufgrund seiner Strukturreichtums und der vielfältigen Artenausstattung eine **mittlere bis hohe** Bedeutung.

Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt

Im Bereich des Baugebietes gehen aufgrund der notwendigen Sanierungs-, Auffüll-, Erschließungs- und Baumaßnahmen sämtliche, verschiedenartige Vegetationsstrukturen und Lebensräume verloren. Die geplante großflächige Gestaltung des Böschungs-/ Uferbereiches zur Iller hin sowie die festgesetzten Baumpflanzungen bewirkt eine Einbindung und Abrundung des Baugebietes. Hierdurch wird eine Vielzahl an Vegetationsstrukturen (Gehölze, Hochstauden, Wiesenbereiche) geschaffen, die wiederum Lebensraum für verschiedenen Tierarten sein können. Maßnahmen zur Durchgrünung durch die Pflanzung von Einzelbäumen an Straßen und öffentlichen Grünflächen schaffen zusätzliche Strukturen und Lebensräume. Die denkmalgeschützte Villa als potentielle Quartiersstandort für Gebäudefledermäuse bleibt erhalten. Durch die vorgesehenen CEF- und FCS-Maßnahmen, wie z. B. Brutröhren in der sanierten Ufermauer, Nistkästen für Fledermäuse, sowie weitere Maßnahmen kann der Erhaltungszustand der geschützten Tierarten bewahrt werden.

Betriebsbedingt

Durch die vielen geplanten Gebäude mit einer hohen Einwohnerzahl, die wiederum verhältnismäßig viel Verkehr verursachen, kann es durch künstliches Licht beispielsweise in den Häusern, durch Straßenlaternen sowie den Fahrzeugen zu Störungen der angrenzend lebenden Tierarten kommen.

Eingriffs-Erheblichkeit

Im Planungsgebiet geht eine Vielzahl an Vegetationsstrukturen verloren, die Lebensräume für geschützte Arten darstellen. Durch die vorgesehenen Minimierungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 5 vermieden werden. Aufgrund der geplanten Eingriffs- und Durchgrünungsmaßnahmen ist die Eingriffs-Erheblichkeit auf die Schutzgüter Arten und Tiere sowie biologische Vielfalt mit **mittel** zu bewerten.

3.5 Mensch und seine Gesundheit

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen innerhalb seines Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeldes sowie der Bevölkerung insgesamt.

3.5.1 Lärmemission

Beschreibung

Die Flächen des Plangebietes waren lange Zeit sich selbst überlassen worden, so dass es keine Lärmemissionen aus dem Planungsgebiet selbst gab. Vom Iller-Kraftwerk nordöstlich des Planungsgebietes jedoch sind Einwirkungen aus tonhaltigen Geräuschen auf große Teile des geplanten Baugebiets sowie randlich auf die bestehende Bebauung gegeben.

Durch die laufenden Auffüll- und Sanierungsarbeiten sind Lärmemissionen durch Bagger- und LKW-Betrieb gegeben.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es durch den LKW-Verkehr durch Materialtransporte und Baulärm (Baustellenverkehr und Maschinenlärm) aufgrund der Vielzahl der benötigten Fahrten (6 Monate mit 110 Fahrten täglich) sowie der Größe des Baugebietes und der prognostizierten Bauzeit zu einer befristeten, aber deutlichen Zunahme der Lärmemissionen auf die angrenzende Wohnnutzungen, insbesondere auch an den Wohnnutzungen entlang der Georg-Haindl-Straße. In einer Zusatzstellungnahme zum planbedingten Verkehr von HilsConsult wurde nachgewiesen, dass im Baustellenbetrieb bei der Erschließung des Neubaugebietes mit keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingt

Im Baugebiet werden zusätzliche Lärmemissionen überwiegend durch Verkehr und Maschinenbetrieb (z. B. Rasenmäher, Säge) verursacht.

Gemäß Verkehrsgutachten beträgt der prognostizierte tägliche Quell- und Zielverkehr aufgrund einer prognostizierten Einwohnerzahl von knapp 600 Leuten durch das Baugebiet 410 bzw. 820 Fahrten.

Es zeigt sich, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 tagsüber an der angrenzenden Bebauung eingehalten werden können, jedoch nachts geringfügig überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO können jedoch in jedem Fall eingehalten und z. T. deutlich unterschritten werden (s. Schalltechnische Stellungnahme HilsConsult 2016).

Überschreitungen der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 durch tonhaltige Geräusche aus dem gegenüberliegenden Illerkraftwerk werden durch die im Plan gekennzeichneten konstruktiv baulichen und die in Plan und Satzung beschriebenen organisatorischen Maßnahmen vermieden (s. Schalltechnische Untersuchung HilsConsult 2016).

3.5.2 Schadstoff- und Staubemissionen

Beschreibung

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung lag das Planungsgebiet lange brach. Seit Beginn der Planung für das Baugebiet wurden zeitweise Sanierungsarbeiten, Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten vorgenommen, die vorübergehend zu zusätzlichen Schadstoff- bzw. Staubemissionen geführt haben.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es durch den anfallenden Lieferverkehr sowie die Auffüllarbeiten temporär zu einer zusätzlichen Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen und LKW. Durch die im Sanierungsplan vorgesehen Minimierungsmaßnahmen (z. B. Benässung) könnten erhebliche Auswirkungen durch Staub vermieden werden.

Anlage- und betriebsbedingt

Das Wohngebiet verursacht so gut wie keine zusätzlichen Schadstoff- und Staubemissionen. Die Emissionen aus dem geplanten Blockheizkraftwerk sind aufgrund des hohen technischen Standards stark reduziert. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus Richtung Westen und der Höhe der Schornsteine sind keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende oder geplante Gebäude zu erwarten.

3.5.3 Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Vornutzung, der Absperrungen und der fehlenden Infrastruktur keine besondere Funktion für die Erholung. Die Georg-Haindl-Straße bindet jedoch den Illerradweg und die Illerbrücke an Hegge an und stellt eine wichtige Radwegeverbindung dar.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat für die Erholung nur eine sehr geringe Bedeutung.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es über einen längeren Zeitraum zu einer zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung durch LKW-Verkehr und Baumaschinen. Zeitweise wird die Georg-Haindl-Straße gesperrt, so dass die Radwegeverbindung nach Süden bzw. hin zum Sulzberger Gemeindegebiet unterbrochen ist.

Anlage- und betriebsbedingt

Die Erholungsqualität im Planungsgebiet nimmt durch die Planung erheblich zu. Die Erholungsinfrastruktur durch Rad- und Fußwegeverbindungen, Spielplätze wird stark verbessert. Außerdem werden zusätzliche Zugangsmöglichkeiten zur Iller geschaffen. Die Radwegeverbindung ist zukünftig nicht nur zur Georg-Haindl-Straße, sondern auch zur Alfons-Steinhauser Straße möglich. Zusätzlich wird eine Fußwegeverbindung in Süden geschaffen. Die Erlebbarkeit der Iller wird durch Sitzstufen und offene Wiesenbereiche ermöglicht.

Eingriffs-Erheblichkeit

Die Eingriffs-Erheblichkeit durch eine baubedingte Zunahme der Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen ist mittel. Die Erholungsmöglichkeiten für den Menschen werden durch die Planung erheblich verbessert.

3.6 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes, insbesondere im Nordteil, ist geprägt durch seine vorherige Nutzung als Papierfabrik und daher vorbelastet. Es besteht ein anthropogen bedingtes Mosaik aus versiegelten, teilversiegelten, Ruderal- und (Gehölz) Sukzessionsflächen.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist ebenfalls anthropogen verändert worden, hat sich jedoch mit einem naturnahen waldähnlichen Bestand bestockt, der jedoch gerodet wurde. Inzwischen hat sich Gehölzaufwuchs und Kahlschlagsflora gebildet.

Das Planungsgebiet ist nur vom westlich angrenzenden Wohngebiet in Hegge aufgrund der tieferen Lage sowie von gegenüberliegenden Illerufer im Bereich des Iller-Kraftwerks gut einsehbar. Eine Sichtbarkeit aus der Ferne ist nicht gegeben.

Bewertung

Das Planungsgebiet hat für das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund seines anthropogen veränderten Zustands und seiner fehlenden Einsehbarkeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Auswirkungen

Baubedingt

Durch die Auffüll-, Modellier- und Baumaßnahmen für die Ringerschließung und für die Bebauung kommt es aufgrund der Größe der Baufläche zu mehrmonatigen temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Entfernung des Vegetationsmosaiks, den großflächigen Abtrag und Auftrag von Boden bzw. Geländemodellierung, Lagerung von Baumaterialien sowie Maschinenbetrieb.

Anlagebedingt

Die neue Geländegestaltung, die Errichtung der Infrastrukturmaßnahmen sowie neue Baukörper bewirken eine Veränderung des bestehenden, jedoch anthropogen vorbelasteten Landschaftsbilds. Durch die Sanierung des Bodens ist eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche mit geplanten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen möglich.

Durch die geplante Gestaltung des nordöstlichen Illerufers mit Baum- und Gehölzpflanzungen wird die Einsehbarkeit aus Richtung Osten reduziert.

Betriebsbedingt

Aufgrund der verhältnismäßig hohen Anzahl der zukünftigen Bewohner des Baugebietes kommt es zu einer hohen Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft durch nächtliche Beleuchtung oder Autoverkehr.

Eingriffs-Erheblichkeit

Insgesamt entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am ehem. Haindl-Gelände“ eine **geringe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist folgendes Baudenkmal gekennzeichnet (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 2014):

- D-7-80-143-50: Alfons-Steinhauser-Straße 3. Beamtenwohnhaus der ehem. Papierfabrik, 2½ geschossiger Dreiflügelbau, von Julius Wahl, 1890

Die Villa ist derzeit in einem baufälligen Zustand.

Nördlich und südlich des Zufahrtsbereiches, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude:

- D-7-80-143-49: Georg-Haindl-Straße 14. Direktionsvilla der ehem. Papierfabrik, zweigeschossiger Bau mit Mezzanin und Belvedere-Turm von Julius Wahl, 1886 (nachqualifiziert)
- D-7-80-143-51: Georg-Haindl-Straße 15. Direktionsvilla der ehem. Papierfabrik, zweigeschossiger Walmdachbau, 1872, 1901 durch Ambros Madlener um Verandaturm erweitert und äußerlich verändert (nachqualifiziert)

Sonstige Sachgüter von erheblichem Wert, die von der Planung betroffen wären, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingt

Die denkmalgeschützte Villa bleibt von Festsetzungen unberührt. Während der Bauphase wird auf den Flächen um die Villa herum (Erschließungsstraße, Grundstücksflächen) wegen der Sanierungs-, Auffüll- und Baumaßnahmen LKW-Verkehr und Maschinenbetrieb stattfinden. Die Bereiche von den umgebenden, aufzufüllenden Flächen zum Grundstück der Villa werden lediglich angeglichen, so dass Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Gebäude unwahrscheinlich sind.

Anlage- und betriebsbedingt

Von Auswirkungen von der umgebenden Bebauung auf das denkmalgeschützte Gebäude ist nicht auszugehen. Von den aufgefüllten Bereichen werden die Flächen zum bestehenden Grundstück mit der Villa angeglichen. Da sich die Geländegestaltung des Planungsgebietes aufgrund Auffüllung deutlich verändert, Geländeangleichungen sowie umliegend Gebäude errichtet werden, wird die Villa weniger deutlich zu sehen sein.

Eingriffs-Erheblichkeit

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Sach- und Kulturgut ist **gering**.

3.8 Emissionen/ Abfälle/ Abwässer

Beschreibung

Aufgrund der Nutzungsaufgabe kommt es im Planungsgebiet aktuell zu keinen Emissionen oder Abwässern.

Im Rahmen der industriellen Nutzung wurden Abfälle (Altlasten) wie Papierschlamm, Kaolin, Bauschutt, Schlacken und mit Öl verunreinigter Boden abgelagert. Dadurch ergeben sich Belastungen von Sulfaten, polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK), leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) sowie Cyaniden (s. auch Punkt 3.1).

Auswirkungen

Die im nördlichen Baugebiet angeordnete Heizzentrale verursacht aufgrund der Verbrennung von (Bio)Gas Emissionen. Diese werden durch die strengen gesetzlichen Auflagen (BImSchV) sowie die erforderlichen Filtersysteme so reduziert, dass diese keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung haben werden. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus Richtung Westen und der Höhe der Schornsteine sind keine erheblichen Auswirkungen auf bestehende oder geplante Gebäude zu erwarten.

Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse sind durch die geplante Nutzung für Wohnbebauung keine Emissionen, Abfälle oder Abwässer zu erwarten, die über dem allgemein üblichen Rahmen bei Wohngebieten liegen.

Der hohe Energiestandard sowie die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. von Photovoltaikelementen) führen zu einer Minimierung von Emissionen.

Aufgrund einer bestehenden Sanierungsgenehmigung und der Genehmigung zum Sanierungsplan werden die Altlasten saniert, also verunreinigter Boden ausgetauscht, oder gedeckelt. Der Ist-Zustand wird somit durch die Planung verbessert.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Kempten. Das Regenwasser wird direkt an zwei Stellen in die Iller eingeleitet.

3.9 Erneuerbare Energien

Im gesamten Baugebiet ist das Aufstellen von Photovoltaikelemente auf den Dächern möglich, um verstärkt Sonnenergie als erneuerbare Energiequelle zu nutzen und Emissionen einzusparen.

3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben, wie z. B. innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie zwischen Boden und Wasser (v.a. Grundwasser) sowie Pflanzen und Tiere. Durch die Planung ergeben sich sowohl in als auch außerhalb des Geltungsbereiches keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung gab es bereits zahlreiche Gutachten zur Altlastensanierung und zum Rückbau der Betriebsgebäude. Abriss-, Rodungs- und Sanierungsarbeiten sind bereits erfolgt. Die wasserrechtliche Genehmigung zum Hochwasserschutz sowie die Genehmigung des Sanierungsplanes liegt vor. Des Weiteren ist die Erschließungsplanung weitgehend abgeschlossen, ein Erschließungsvertrag liegt in der Entwurfsfassung vor. Somit wurden in die Umsetzung des Bauprojektes bereits sehr viel Arbeit und Zeit investiert, so dass mit einer Aufgabe der Planung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu rechnen.

Sollten dennoch die Umsetzung der langjährigen Planung und die aktuellen Arbeiten aufgegeben werden müssen, würde die Fläche voraussichtlich im aktuellen Bearbeitungszustand sich selbst überlassen werden. Die Wegeverbindung zum Illersteg durch das geplante Baugebiet müsste jedoch wiederhergestellt werden, die Bauflächen gesichert werden.

Eine erhebliche Veränderung des Zustandes der Schutzgüter hat somit bereits stattgefunden. Diese wären beispielsweise:

- Die Vegetationsschicht wurde vollständig entfernt mit Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere; es würden keine neuen Lebensräume für geschützte Arten geschaffen werden können.
- Die obersten Bodenschichten wurden entfernt bzw. überschüttet mit Kies, der Boden könnte seine natürliche Schutzfunktion teilweise nicht mehr wahrnehmen.
- Eine Auffüllung des Geländes hat in Teilen bereits stattgefunden, so dass bei Hochwasser kein Abfluss mehr über das Gelände erfolgt.
- Das Landschaftsbild hat sich erheblich verändert, von der Industriebrache in eine Baustellenbrache.

Somit kann festgestellt werden, dass bereits Auswirkungen auf die Schutzgüter stattgefunden haben und eine Aufgabe zum derzeitigen Zeitpunkt eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes darstellen würde.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Boden

- Sanierung bzw. Deckelung der belasteten Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Wasser

- Durch die großflächige Sanierung der belasteten Böden werden Einträge in Grund- und Oberflächenwasser vermieden bzw. reduziert.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Klima und Luft

- Förderung der Iller als Frischluftschneise durch die Ufer- und Böschungsgestaltung im nordöstlichen Bereich.
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge fördert die Verdunstung und reduziert das Siedlungsklima
- Minderung von Emissionen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz durch mögliche Nutzung erneuerbarer Energien

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Bestehende Auwaldstreifen werden nicht beeinträchtigt.
- Artenspezifische Ausgleichs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen für geschützte Tierarten (Fledermäuse, Eisvogel, Zauneidechse, u. a. s unter 3.4):
 - Uferschutzmauer mit Ersatzröhren für Eisvogel
 - Steinschüttungen für Zauneidechse und Alpensalamander)
 - Ersatzquartiere in und an Gebäuden für Fledermäuse (WA 9)
 - Ersatzquartiere im Auwaldbereich für Fledermäuse
 - Ersatzbau für Biber
 - Grabeschutz für Biber
 - Magere Standorte für Zauneidechse
 - Biotopelemente für Zauneidechse und weitere Reptilien
 - Nistkästen für Wasserramseln
- Die Festsetzung von Pflanzlisten mit heimischen, standortgerechten Arten fördert Kleinlebewesen, da einheimische Pflanzen die Grundlage der Nahrungskette darstellen.
- Ufergestaltung an der Iller mit Gehölzflächen und Wiesenstreifen

Landschaftsbild

- Anpassung der Gebäudehöhen an die Topographie, z. B. Hanghäuser
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Bäume entlang der Erschließungsachsen
- Eingrünung der Bauflächen im Bereich der Iller
- Bauliche Entwicklung in Anbindung an vorhandenes Wohngebiet

Mensch

- Verbesserung der Erholungsinfrastruktur durch Anbindung des Illerradwegs
- Konstruktive und organisatorische Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm verhindern erhebliche Auswirkungen auf den Mensch.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003).

5.2.1 Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl der Bebauung liegt im gesamten Bereich bei 0,4. Nur im Bereich der Reihenmittelhäuser ist eine Überschreitung der GRZ zulässig. Hierfür ist gemäß Leitfaden jedoch keine gesonderte Berechnung notwendig. Gemäß

Leitfaden (BAYSTMLU 2003) handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Nördlich der Georg-Haindl-Straße bzw. der Rodungsgrenze ist aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich nötig, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche [m ²]
Wohnbebauung (§ 4 BauNVO)	0,4	A Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	41.828
Kein Eingriff		Bereits versiegelt, spätere öff. Grünfläche, Ausgleichsfläche	292

5.2.2 Berechnung des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfs

Die Bewertung des Ausgangszustandes in Anlehnung an Liste 1a des Leitfadens (BayStMLU 2003) ergibt, dass es sich bei der Eingriffsfläche um ein differenziertes Gebiet mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt (s. 3.4).

In Tabelle 2 kann damit der Ausgleichsbedarf zusammenfassend ermittelt werden.

Erläuterung zum Ausgleichsfaktor:

Bei der Wahl des Ausgleichsfaktors wurde aus folgenden Gründen durchgängig der untere Wert der zulässigen Spanne gewählt:

- Die vormalige Nutzung überwiegend als (Holz)lagerplatz bewirkte eine Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der natürlichen Bodenverhältnisse (Schutzgut Boden).
- Es handelt sich überwiegend um junge, strukturell noch nicht ausgeprägte Gehölzbestände.
- Die Flächen mit geringer Bedeutung sind nahezu bewuchsfrei.
- Minimierungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtigter Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche (m²)	Ausgleichsfläche (m²)
Teilversiegelte Flächen, Kiesflächen (wassergebundene Wege und Lagerplätze) hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ A (GRZ=0,4) Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. I (Faktor 0,3 bis 0,6)	A I	0,3	6.318	1.895
Naturnah aufgebaute standortgemäße, waldähnliche Bestände mit standorttypischen Baumarten und einigen alten Einzelbäumen hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ A (GRZ=0,4) Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. II (Faktor 0,8 bis 1,0)	A II	0,8	24.405	19.524
Biotopflächen: Hecken, z. B. auf ehem. Bahndamm, und Feuchtgebüsche hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ A (GRZ=0,4) Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. III (Faktor 1,0 bis 3,0)	A III	1,0	11.105	11.105
gesamt				32.524

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht somit ein Ausgleichsflächenbedarf von **32.524 m²**.

5.2.3 Ausgleichskonzept und Flächenbilanz

Der Ausgleich in Höhe von 32.524 m² erfolgt knapp 5 km südlich des Geltungsbereiches im Bereich des Kiesabbaus Eggen auf einer Teilfläche der Flurnummer 972/5, Gemarkung Martinszell. Diese Flächen sind Bestandteil eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Kiesabbau Eggen, der einen

Überschuss an Ausgleichsflächen für den Bauherrn ausweist. Die Flächen sind bereits umgesetzt.

Ursprungszustand:

- Intensivgrünland mit geringer Artenausstattung, Strukturarmut

Zwischenzeitliche Nutzung als Nasskiesabbau

Wiederherstellung mit folgenden Biotoptypen:

- Offene Wasserflächen mit Flachuferbereichen
- Vegetationsarme Kies- und Rohbodenbereiche mit Entwicklung von Gehölzsukzession
- Feuchte Sukzessionsflächen auf Schlammteichen mit Entwicklung von Gehölzsukzession, Flachwasserbereiche, Totholz- und Grobkieshaufen.
- Flachwasserbereiche

Es wurden Zonen für Gehölzentwicklung geschaffen, die wie der Ausgangszustand im Planungsgebiet einen hohen Grundwasserstand aufweisen. Hier können sich im Lauf der Sukzession naturnahe auswaldähnliche Bestände entwickeln.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen für das Baugebiet gibt es nicht. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nach Aufgabe der industriellen Nutzung um eine lange Zeit brachliegende Fläche, für die schon seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2001 Planungen zur Umnutzung als Wohnbaufläche vorliegen. Die Fläche rundet den Ortsteil Hegge ab und fügt sich ins Landschaftsbild ein. Im gesamten Gemeindegebiet Waltenhofen gibt es kaum im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die kurzfristig umgesetzt werden können. Der Bedarf an Häusern und Wohnungen ist jedoch aufgrund der Stadtnähe und der guten Infrastruktur relativ hoch.

Wegen der hohen notwendigen Investitionen zur Sanierung der Altlasten und zur Sicherstellung der Hochwasserfreiheit sowie wegen der Komplexität der Planung wurden die Wohnbauflächen in Hegge noch nicht umgesetzt.

In einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2013 wurde ein Konzept entwickelt, bei dem um einen See überwiegend Einzel- und Doppelhäuser und im Norden hoher Geschosswohnungsbau entwickelt werden sollten. Dieses Konzept war auch Plangrundlage für den Scoping-Termin am 07.11.2014.

In der weiteren Planung wurde die Neugestaltung einer Wasserfläche aufgegeben, da ein Zufluss zum See von der Iller aufgrund der Höhenlage und der Eingriffe im Auwald nicht umzusetzen war. Ein Zulauf aus dem Grabener Bach wurde wegen der schlechten Wasserqualität ausgeschlossen. Die Schaffung eines Grundwassersees stellte aus gewässerökologischen und wirtschaftlichen Gründen ebenfalls keine nachhaltige Lösung dar.

Daraufhin wurde ein neues städtebauliches Konzept ohne Wasserfläche und Geschosswohnungsbauten mit angemessenen niedrigeren Bauhöhen erarbeitet, das jetzt Grundlage des Bebauungsplanes ist. Für das ganze Neubaugebiet ist aufgrund der Lage - höhenmäßig etwas abgesetzt zum restlichen Ort Hegge – eine moderne, verdichtete städtische Bauweise in Stadtrandnähe städtebaulich vertretbar und explizit erwünscht. Die Erschließung besteht aus einer Haupteerschließung, von der mehrere Stichstraßen ausgehen, die im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung überwiegend zu Ringerschließungen weitergeführt wurden.

7 Beschreibung und der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Methodik

Der Untersuchungsraum wurde wirkungsspezifisch abgegrenzt und umfasst diejenigen Bereiche, in denen sich direkte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben selbst oder mögliche indirekte Auswirkungen ergeben können.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange entsprechend dem Baugesetzbuch behandelt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange erfolgt in qualitativ verbaler Form.

Aufgrund der Größe, der Lage an der Iller und der Vornutzung der Planungsfläche waren im Vorfeld folgende fachspezifische Untersuchungen notwendig, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden:

- Grundwasseruntersuchung (Dr. Lindinger 2014)
- Geotechnischer Bericht (HPC 2015), s. Anlage 1
- Kampfmitteluntersuchung (Hinkelbein 2016)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Gießmann 2016), s. Anlage 6
- Schalltechnische Untersuchung (HilsConsult 2016), s. Anlage 2

Aufgrund der Altlastensituation und der Lage im Überschwemmungsgebiet waren im Vorfeld folgende eigenständige Verfahren nötig, die z. T. schon genehmigt sind.

- Wasserrechtliches Verfahren Hochwasserschutz Haindl-Gelände (Planfeststellungsbescheid des LRA Oberallgäu vom 08.04.2016 (AZ: SG 31-641/10-28/15))
- Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG

Die zu erwartenden Auswirkungen werden je nach Notwendigkeit in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Es wird eine fünfstufige Skala zur Bewertung der Auswirkungen mit den Stufen „sehr geringe“, „geringe“, „mittlere“, „hohe“ und „sehr hohe“ Erheblichkeit angewendet. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von

Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen erfolgt grundsätzlich eine höhere Einstufung.

Die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz geschah in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BAYSTMLU 2003).

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die artenschutzrechtliche Begutachtung erfolgte in Abschnitten und teilweise zu einem Zeitpunkt, so dass keine umfangreichen Erhebungen zur Hauptaktivitätszeit möglich waren. Zudem konnten die alten Fabrikgebäude wegen Baufälligkeit nicht begangen werden. Detektoruntersuchungen haben jedoch eine hohe Individuen- und Nachweisdichte in den Hallen festgestellt, so dass eine Nutzung des Plangebietes als Quartiersstandort nicht auszuschließen ist. Durch die Änderung der Planungen musste der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Bezug auf die Maßnahmen an die sich ändernde Planung angepasst und überarbeitet werden.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens stellte sich heraus, dass in den Gutachten Immission und Verkehr Angaben zur planbedingten Lärmzunahme durch Verkehr bzw. zur planbedingten Zunahme des Verkehrs fehlten, die im Rahmen einer zusätzlichen Begutachtung ergänzt werden mussten.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an den Erschließungsstraßen, an den Spielplätzen sowie entlang des Illerufers sind hinsichtlich ihrer Qualität und Funktionserfüllung (Landschaftsbild, Randeingrünung/ Durchgrünung) in angemessenen Zeitabständen zu kontrollieren.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls auf ihre Qualität, Funktionserfüllung und auf die richtige Pflege zu überprüfen.

Die Funktion der Entwässerung an den beiden Einleitungsstellen in die Iller ist zu überprüfen.

Die Grundwasserbeprobungen an den sechs vorhandenen Grundwassermessstellen sind entsprechend der Vorgaben weiter zu führen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am ehem. Haindl-Gelände“ weist insgesamt eine Fläche von 8,9 ha auf. Auf einer Fläche von gut 7 ha soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,4 ausgewiesen werden, da das Planungsgebiet direkt an die bestehende Siedlungsfläche anschließt sowie in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten in Hegge liegt.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Iller. Es handelt sich um eine Industriebrache, die in West- Ostrichtung durch die Georg-Haindl-Straße geteilt wird. Der nördliche Teil war intensiv bebaut, ein großer Teil der Fläche versiegelt. Der südliche Teil war eher kleinflächig bebaut und überwiegend Lagerplatz, der aufgrund fehlender Nutzung weitgehend von Gehölzsukzession bewachsen war. Die Fläche wurde mittlerweile gerodet.

Die in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelten Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind dabei in der 5-stufigen Skala von sehr geringer Erheblichkeit bis sehr hoher Erheblichkeit sowie nicht betroffen aufgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dabei berücksichtigt.

Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen

Schutzgut / Umweltbe- lang	Baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Anlagebed. Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbed. Auswirkungen (Erheblichkeit)	Gesamtergeb- nis (Erheblichkeit)
Boden	gering-mittel	gering-mittel*	gering-mittel	gering-mittel
Oberflächen- wasser	hoch	mittel*	mittel	mittel
Grundwasser	gering	gering*	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering*	gering	gering
Pflanzen u. Tiere, biol. Vielfalt	mittel	mittel*	mittel	mittel
Mensch	gering	gering*	gering*	gering
Landschafts- bild	gering	gering*	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

(* = Hauptbewertungskriterium des Gesamtergebnisses)

Da im Planungsgebiet aufgrund der Vornutzung kaum natürliche Bodenverhältnisse mit voll ausgeprägten Bodenfunktionen vorliegen und die Altlasten im Boden saniert werden, führen die Flächenversiegelungen durch

Überbauung und Erschließung nur zu einer **geringen bis mittleren** Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Boden**.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Hinblick auf die Erhöhung des Wasserspiegels in der Iller bei Hochwasser und die verminderte Grundwasserneubildung mit einer **mittleren** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt** ist aufgrund der hohen Strukturvielfalt im Untersuchungsgebiet, die zahlreichen u. a. auch geschützten Tierarten Lebensraum bietet, mit einer **mittleren** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Veränderungen nur **gering** betroffen.

Auf das **Schutzgut Mensch** hat das geplante Wohngebiet sowohl positive als auch negative Auswirkung. Die Überplanung und Neuordnung der brachliegenden Fläche wird eine Verbesserung der Erholungsqualität und Wohnqualität der Anlieger bewirken. Diese werden jedoch auch von mehr Verkehr und Lärm betroffen. Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit mit **gering** eingeschätzt.

Die geplante Wohnbebauung bewirkt eine Gestaltung und Neuordnung der brachliegenden Fläche und gliedert sich gut in das Orts- und Landschaftsbild ein, da es nicht weithin sichtbar ist. Das Landschaftsbild ist daher nur mit einer **geringen** Eingriffserheblichkeit betroffen.

Die denkmalgeschützte Villa bleibt in ihrem Bestand erhalten, so dass sich nur **geringe** Auswirkungen durch die angrenzenden Geländemodellierungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben.

Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs sind insbesondere die Vorkehrungen zur Gestaltung und Einbindung der Gebäude und Straßen in das Orts- und Landschaftsbild sowie in den Naturraum Iller einschließlich der Randeingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Umsetzung wasserdurchlässiger Beläge.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde im vorliegenden Fall eine Verschlechterung der Situation nahezu für alle Schutzgüter bedeuten, da bereits umfangreiche Sanierungs- und Auffüllarbeiten unternommen wurden. Diese haben eine insbesondere eine vollständige Entfernung der Vegetation und Überdeckung der obersten Bodenschichten bewirkt.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft sowie zum forstlichen Ausgleich für die bereits erfolgte Rodung werden die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Kiesabbaus Eggen ca. 5 km südlich des Geltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet.

Im Vorfeld gab es bereits einen anderen städtebaulichen Entwurf sowie andere Erschließungsvarianten. Der Gemeinderat hat der flächensparende Bebauung und dem Erschließungsvorschlag eines Investors zugestimmt.

Die Beurteilung der Eingriffe erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Daten sowie auf der Abschätzung der örtlichen Gegebenheiten, so dass eine ausreichende Prognose-Sicherheit vorliegt.

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen betreffen die Wirksamkeit der Randeingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, der Ausgleichsmaßnahmen, der Grundwasserbeprobung sowie der Oberflächenentwässerung.

Mit der Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen bzw. nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen.

10 Literatur

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 1 S. 1722).

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23.02.2011 (GVBl S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG,
LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1983; Agrarleitkarte Landkreis Oberallgäu

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden, München

BAYLFU 1990/ 2016: (Biotop)Kartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)“.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

GEMEINDE WALTENHOFEN 2003: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

HILS CONSULT 2016: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Haindl-Gelände“, 87448 Waltenhofen-Hegge: Einwirkungen durch Anlagenlärm Illerkraftwerk auf die geplante Wohnbebauung, Bericht 14104_bpl_gew_gu01_v1

HILS CONSULT 2016: Schalltechnische Stellungnahme: Schalltechnische Einwirkungen durch planbedingten Verkehrslärm auf öffentliche Verkehrswegen, Bericht 14104_stn01_v2

HPC 2015: Geotechnischer Bericht Neubebauung Haindl Areal in Waltenhofen-Hegge, Landkreis Oberallgäu, Gutachten Nr. 2153248

LINDINGER 2016: Sanierungsplan ehemaliges Werksgelände der Papierfabrik Haindl in Waltenhofen-Hegge (Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt GmbH & Co KG Dr. Lindinger 2016)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES
INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT
UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Der Umweltbericht in der Praxis

SCHÖNFUSS 2016: Verkehrskonzept Neubaugebiet Waltenhofen Hegge,
Schönfuss Planungsbüro StadtVerkehr

SCHÖNFUSS 2016: Verkehrliche Auswirkungen des Neubaugebietes Haindl-Gelände auf das angrenzende Straßennetz, Ergänzung zum Verkehrskonzept, Schönfuss Planungsbüro StadtVerkehr

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs.....	27
Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	28
Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen	32