

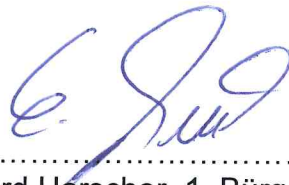
Gemeinde Waltenhofen

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

**- Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände -**

**Zusammenfassende Erklärung**  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

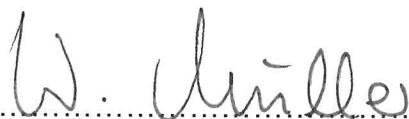
Waltenhofen, den 23.07.2018



.....  
Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner  
Kempten



.....  
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>6</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände" dient dazu, nachfolgende Ziele und Inhalte in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Für die geplante Wohnbebauung am ehemaligen Haindl-Gelände sind aufgrund der Einwirkungen des benachbarten Iller-Kraftwerkes im rechtskräftigen Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Begrenzung der Schallwerte entsprechend der rechtlichen Vorgaben getroffen. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Herstellung einer Riegelbebauung nach Nordosten sowie die Ausrichtung und Schaffung baulicher Maßnahmen für schutzbedürftige Räume.

Der Vorhabensträger hat nun auf der Grundlage des Lärmtechnischen Gutachtens von Herrn Dr. Schmid i. d. Fassung vom 25.11.2017 das Kraftwerk durch eine zweite Fassade als Vorsatzschale komplett eingehaust, um somit die Schallemission so zu reduzieren, dass auf die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Daneben erfolgen Planänderungen, die auf der Grundlage der bisherigen städtebaulichen Leitidee weitere Verbesserungen und Anpassungen in baulicher und gestalterischer Hinsicht ergeben.

Erfordernis der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung der Wohnbebauung ohne Erfordernis der schallschutztechnischen Maßnahmen.

Ziele der Planung:

- Gegliederte und aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern für den Geschosswohnungsbau
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

## **2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage von „Schalltechnischen Untersuchungen und Berichten“ (Dr. Hansjörg Schmid, Hall in Tirol (A)).

Mit „Baurecht auf Zeit“ (BauGB § 9 (2), Nr. 2) war festgesetzt, dass eine Nutzung erst dann erfolgen kann, wenn die Messungen vor Ort ein entsprechend positives Ergebnis bestätigen. Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung hat dies auch in seiner Stellungnahme so gefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte aufgrund der durchgeführten Messungen, die aufzeigen, dass der nachzuweisende Schallschutz mit den erfolgten Umbaumaßnahmen erbracht worden ist. Im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dies

eingearbeitet. Weitere Planinhalte sind die Bebauung auf der Fläche der ehemaligen Villa, Anpassungen der Höhenfestsetzung der Hauptgebäude sowie bauliche Festsetzungen.

Die Art und Weise, wie die Ergebnisse behandelt wurden, wird im Folgenden dargelegt (siehe auch die jeweiligen Sitzungsprotokolle).

### ***Landratsamt Oberallgäu Bauleitplanung, Ortsplanung und Naturschutz***

- Das LRA OA begrüßt die Änderungen, da sich aus städtebaulicher Sicht nach Wegfall der Schallschutzmaßnahmen eine verbesserte Situation ergibt.

### ***Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz / Abfallrecht***

- Die Bewertung zum Wasserrauschen wird zusätzlich in die Begründung mit aufgenommen.
- Für die Trafostation und die Heizzentrale ist bereits der Hinweis enthalten, diese nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.
- Für die immissionsschutzfachliche Beurteilung der Tiefgarage ist ein Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen.
- Damit ergeben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken mehr gegen die Planung.

### ***Wasserwirtschaftsamt***

- Auch durch die Anpassung der Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude bleibt der Hochwasserschutz wie bisher erhalten.

Die Stellungnahmen von der Kreisbrandstelle LRA OA und Allgäu Netz Kempten betreffen die weitere Planung und Bauausführung und erfordern keine weitere Abwägung.

## **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Art und Weise, wie die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB behandelt wurden, wird im Folgenden dargelegt (siehe auch die jeweiligen Sitzungsprotokolle).

### ***Larissa und Eugen Dell, Waltenhofen***

- Die Festsetzungen zur Baugrenze und dem Garagenfeld bleiben erhalten. Sie entsprechen der Leitidee des Gesamtgebietes.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

### Umweltauswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:

Für die **Schutzgüter Boden, Wasser, Emissionen / Abfälle / Abwässer, erneuerbare Energien** sowie die **Wechselwirkungen** ergeben sich keine Änderungen.

Für das **Schutzgut Klima / Luft** ergeben sich durch die aufgelockerte Bebauung Verbesserungen für den Luftaustausch zur Flusslandschaft der Iller sowie der Durchlüftung des Baugebietes.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt** ergeben sich Verbesserungen der Lebensbedingungen und Austauschbahnen zur Flusslandschaft.

Der Abbruch der alten Villa als potentieller Lebensraum für Gebäudefledermäuse kann durch vorgesehene CEF- und FCS-Maßnahmen wie z.B. Brutröhren und Nistkästen ausgeglichen werden.

Für das **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit** sind die Einhaltung der Immissionsschutzwerte durch erfolgte bauliche Maßnahmen weiterhin sichergestellt.

Durch den Luftaustausch entlang der Frischluftschneise des Illertales ergibt sich eine bessere Ableitung und Verteilung der Schadstoff- und Staubemissionen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** ergeben sich durch die aufgelockerte Bebauung Verbesserungen in der Einbindung in die Landschaft.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergibt sich keine Erheblichkeit, da der Abbruch der alten Villa wegen Einsturzgefahr genehmigt war.

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Bei der Planung wurden die Umweltbelange durch folgende auf die Schutzgüter bezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

#### ***Klima und Luft***

- Förderung der Iller als Frischluftschneise durch aufgelockerte Baukörper für die nördlichen Geschosswohnungsbauten.

#### ***Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt***

- Durchgängige lockere Geschosswohnungsbauten mit Flug- und Austauschbahnen für Fledermäuse, Vogelarten und Fluginsekten.

### **Landschaftsbild**

- Nördliche Geschosswohnungsbauten mit klaren, einzelnen Baukörpern als Verbindung zum Landschaftsraum.

### **Mensch**

- Bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen am Iller-Kraftwerk zum Schutz gegen Lärm verhindern erhebliche Auswirkungen auf den Mensch.

### Ausgleich

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände" bleibt die Berechnung und Bewertung der Eingriffsregelung unverändert. Dadurch gelten die Festsetzungen der Grundfassung zur Ausgleichsregelung unverändert weiter.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnen am ehemaligen Haindl-Gelände" ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Dadurch gelten die Aussagen der Grundfassung unverändert weiter.

## **6 Verfahrensablauf**

### Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	15.03.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	26.06.2017 (Anschreiben zur Äußerung)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.07.2017 - 14.07.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:	18.05.2018 (Anschreiben zur Stellungnahme)
Öffentliche Auslegung:	28.05.2018- 29.06.2018
Abwägung und Satzungsbeschluss:	16.07.2018