Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan „Oberdorf – Hauptstraße“

Begründung

Fassung vom 26.07.2021

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

……
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Lage im Raum 3

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 4

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 4

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006) 5

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 6

4 Städtebaulicher Entwurf/ Alternativen 7

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7

5.1 Art der baulichen Nutzung 7

5.2 Maß der baulichen Nutzung 8

5.3 Bauweise und Baugrenzen 9

5.4 Geländegestaltung 9

6 Baugrund 10

7 Erschließung 10

7.1 Verkehrserschließung 10

7.2 Versorgung und Entsorgung 10

8 Immissionsschutz 11

9 Grünordnung 12

9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 12

9.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung 12

9.3 Eingriffsregelung 13

10 Flächeninanspruchnahme 13

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs sowie zur Ausweisung eines Mischgebietes für Einzelhandel zur Nahversorgung im Ortsteil Oberdorf der Gemeinde Waltenhofen.

Im Ortsteil Oberdorf ist geplant, im zentralen Bereich, nördlich der Hauptstraße Flächen für die bauliche Entwicklung auszuweisen.

Anschließend an die bestehende Wohnbebauung bzw. an das Mischgebiet sollen im westlichen Teil Wohnbauflächen entstehen.

Im östlichen Teil zur Bundesstraße B19 hin ist die Ausweisung eines Mischgebietes für Einzelhandel geplant.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Ausweisung eines Mischgebietes für Einzelhandel
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2 Lage im Raum

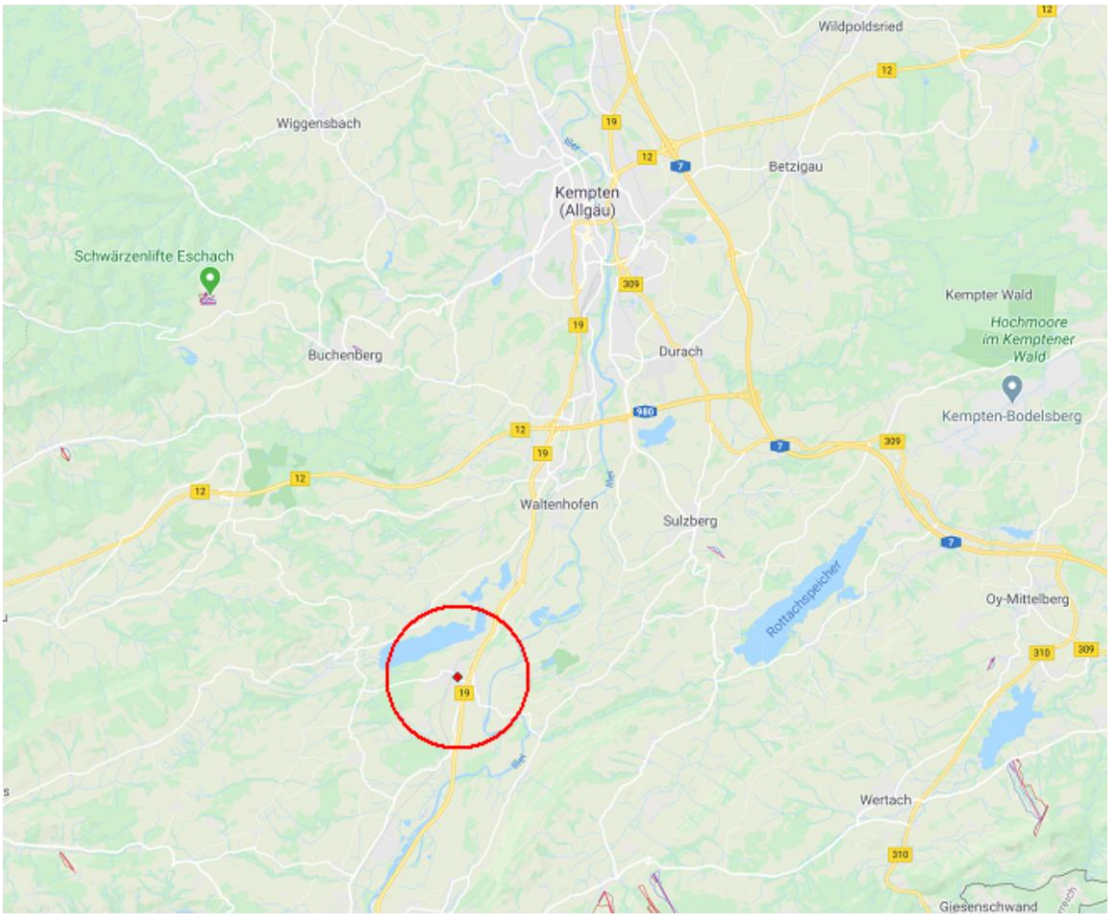
Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Oberdorf ca. 7 km südlich von Waltenhofen. Im Westen, Norden und Süden grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteils Oberdorf an, im Osten des neuen Baugebietes liegt die Kreisstraße OA1, direkt neben der Bundesstraße B19.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und verfügt über eine bewegte Topographie. Im westlichen Teil erhebt sich eine leichte Kuppe bis auf 750,5 m ü.NN. Nach Nordosten fällt das Gelände bis auf 742,5 m ü.NN ab.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt insgesamt eine Größe von ca. 2,7 ha.

Der Geltungsbereich im Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 197/8 (TF), 197/2 (TF), 732, 732/7 (TF), 732/8 (TF), 732/11 (TF), 732/15, 732/16 (TF), 732/20 (TF), 732/22, 732/23, 733, 738 (TF), 739 (TF), 743/15 (TF), 743/17(TF), 747/4 (TF), jeweils der Gemarkung Martinszell.

Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: Google Maps, 2020)



3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Für den Planungsbereich sind unter anderem folgende Ziele und Grundsätze des LEP formuliert:

- 2. Raumstruktur
- 2.2 Gebietskategorien
- 2.2.1 in Verbindung mit Anhang 2 „Strukturkarte“:

Festlegung der Gemeinde Waltenhofen als allgemeiner ländlicher Raum südlich dem Oberzentrum Kempten.

Das LEP definiert für diese Räume unter anderem folgenden Grundsatz:

- 2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

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 sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- Wirtschaftsstruktur bewahren kann,
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung definiert das LEP Ziele (Z) und Grundsätze (G), die die allgemeingültig für ganz Bayern maßgeblich sind:

- 3 Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z) Vermeiden von Zersiedlung - Anbindegebot:
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der geplanten Bebauung werden durch eine angemessene Entwicklung und Ordnung die Grundsätze für Strukturen im ländlichen Raum berücksichtigt und gestärkt. Die Bebauung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen, mit unterschiedlichen Siedlungsformen wie Einzel- und Doppelhäuser, sowie eine direkte Anbindung an das bestehende Straßennetz folgen den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur.

Dabei werden aber auch die ortsspezifischen Gegebenheiten wie die Topographie und die Ortsrandlage gewürdigt.

Die Gebäudestrukturen sind dem Verlauf der Höhenlinien angepasst und bilden eine ausgewogene Bebauung. Durch Grünflächen erfolgt eine Gliederung und innere Durchgrünung.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

Von Januar 2007, zuletzt geändert durch die dritte Verordnung des RP der Region Allgäu (16) vom 25.Juli 2017, Bekanntmachung 26. März 2018

In der Raumstrukturkarte des Regionalplan Allgäu ist die Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Zudem liegt die Gemeinde Waltenhofen auf einer „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“ (Zielkarte), die zu einer geordneten und ökologisch tragfähigen siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung Bayerns und

seiner Teilräume beitragen sowie deren Einbindung in die Bandinfrastruktur anderer Länder Bundesrepublik Deutschland und Nachbarstaaten gewährleisten soll. Der Abschnitt der Achse an den sich die Gemeinde angliedert, verläuft von der Stadt Kempten über Immenstadt bis zur Stadt Lindau am Bodensee.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- 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. 3 (G): Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen weitgehend denen des Landesentwicklungsprogrammes. Ergänzend zur Begründung und Würdigung unter 2.1 wird aufgrund der flächensparenden Erschließung und der überwiegend niedrigen GRZ sowie der Festsetzung der Umsetzung von wasserdurchlässigen Belägen der Versiegelungsgrad relativ geringgehalten.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Waltenhofen wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 14. Änderung angepasst.

Im Ortsteil Oberdorf ist geplant, im zentralen Bereich, nördlich der Hauptstraße Flächen für die bauliche Entwicklung auszuweisen. Anschließend an die bestehende Bebauung bzw. an das Mischgebiet sollen im westlichen Teil Wohnbauflächen entstehen. Im östlichen Teil zur Bundesstraße B19 hin ist die Ausweisung eines Mischgebietes geplant.

Im Gegenzug zur Neuausweisung von Bauflächen soll die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche im nördlichen Bereich teilweise reduziert werden. Dadurch sind eine bauliche Entwicklung von Innen und nach Außen sowie ein ausgewogenes Bevölkerungswachstum sichergestellt. Die Flächenrücknahme bezieht sich auf Flächen, die nicht durch bereits rechtskräftige Bebauungspläne festgesetzt bzw. bebaut sind. Drüber hinaus bleibt ein Teilbereich zur Abrundung des bestehenden Ortsrandes als Wohnbauflächen weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt. Danach steht die reduzierte Wohnbaufläche mit ca. 3,38 ha den geplanten Wohnbauflächen mit ca. 3,47 ha gegenüber.

4 Städtebaulicher Entwurf/ Alternativen

Der Umgriff des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Allgemeines Wohngebiet

Der westliche Teil schließt direkt an die vorhandene Bebauung an und richtet sich an der vorhandenen Topographie und dem ansteigenden Gelände aus. Die Erschließung erfolgt von der südlich vorbeiführenden Hauptstraße aus, die direkt nach Norden führt und derzeit an einer Wendemöglichkeit endet. Von hier ist die spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Osten geplant. Eine abzweigende Straße führt durch das Baugebiet nach Nordwesten.

Das Baugebiet gliedert sich in bedarfsgerechte Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudestellungen werden an der Topographie und dem Verlauf der Höhenlinien ausgerichtet und ergeben ein abwechslungsreiches, charakteristisches Gesamtbild für das neue Wohngebiet.

Mischgebiet

Der östliche Teil der Bebauung nimmt den Ortsrand von Oberdorf auf und erstreckt sich über den flacheren Geländeteil nach Norden. Die Anbindung an den neu gebauten Kreisverkehr erfolgt mit der Erschließungsstraße, die auch für das später folgende Wohngebiet dient.

Die geplante Bebauung sieht einen Baukörper mit gestaffelter Höhenentwicklung vor, der sich an den südlich anschließenden Gebäudehöhen ausrichtet. Es entsteht ein Empfangsgebäude mit eigenständigem Charakter zum Ortseingang hin.

Zusammen mit der späteren Bebauung der Zwischenfläche entsteht eine harmonische Abrundung des bestehenden Ortsrandes im Osten von Oberdorf.

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise, der Gestaltung der Gebäude und des Geländes sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

Der westliche Teil des Baugebietes, dient dem Wohnen und wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Das südwestliche Baufeld (WA2) eignet sich aufgrund der Ausrichtung zur bestehenden Ortsmitte auch für weitere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen unterschiedlicher Dienstleistungen.

Mischgebiet

Im Mischgebiet sollen vor allem die notwendigen Einrichtungen für den Einzelhandel zur Nahversorgung der umliegenden Orte entstehen. Die zentrale Lage ermöglicht auch weitere mischgebietstypische Nutzungen. Für Geschäfte Büros und andere Dienstleistungen, sowie Wohnen und Beherbergungsgewerbe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,6 entsprechend dem Gebietscharakter sowie die zulässigen Möglichkeiten von Überschreitungen trägt dem Grundsatz nach flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die weiteren Überschreitungen ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da ausschließlich nicht vollflächig versiegelte Flächen zulässig sind. Die festgesetzte Mindestgrundfläche von 70 m² bei Einzelhäusern und 60 m² pro Doppelhaushälfte im allgemeinen Wohngebiet soll eine ausgewogene städtebauliche Gestaltung sicherstellen. Es entsteht eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird über folgende Maßangaben geregelt:

Es werden die Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die sich an der Erschließungsstraße und am natürlichen Gelände orientieren, sowie das Höchstmaß der maximalen First-bzw. Gebäudehöhen über NN festgesetzt. Dadurch wird der Topographie und einer dem bestehenden Gelände angepassten Höhenentwicklung des Baugebietes Rechnung getragen.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen von 15° bis 25° im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt die Umgebungsbebauung und schafft einen Rahmen für die Ausbildung der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der möglichen Höhenentwicklung.

Die Festsetzungen der Bauformen mit Staffelgeschossen und Flachdach für die Bebauung im Mischgebiet entspricht der städtebaulichen Bedeutung und dem nutzungsgegebenen Bauvolumen. Die gestaffelte Höhenentwicklung und Gesamtgestaltung ohne erhöhte Dachform ergeben eine verträgliche und ebenso eigenständige Bebauung am Eingang zu Oberdorf.

Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet ergeben die Möglichkeit der Gebäudenutzung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Höhenentwicklung. Wegen der Straßen- und Höhenlage sind in festgesetzten Bereichen freiliegende Untergeschosse möglich. Dadurch werden topographisch bedingte übermäßige Geländeauffüllungen vermieden.
Zur geplanten Bebauung mit den Hauptgebäuden Typ 1 und Typ 3 ergeben sich folgende Gründe für das Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO:
Die Festsetzung mit 2 bzw. 3 zulässigen Vollgeschossen, wobei jeweils das 2. bzw. das 3. Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist, berücksichtigt die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie das anschließende, abfallende Gelände.
Durch die Anordnung der Vollgeschosse, die mit dem Erdgeschoss auf die entsprechenden Straßenhöhen Bezug nehmen sowie mit dem 2. bzw. 3.

Vollgeschoss als Untergeschoss dem abfallenden Gelände folgen, entsteht eine eingefügte und angepasste Bebauung.
Mit dieser äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird den besonderen Aufforderungen an die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere abfallenden Gelände innerhalb des bebauten Ortsbereiches Rechnung getragen. Dadurch werden Wandhöhen vermieden, die über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse hinausgehen.

Durch die Festsetzungen nicht zulässiger Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung durch eine ausgewogene Dachlandschaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und sich dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung anpasst.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Um sowohl ein harmonisches, städtebaulich geordnetes Gesamtbild im Übergang an die Gestaltung der benachbarten Bestandsbebauung als auch eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, gelten folgende Festsetzungen für Hauptgebäude und Garagen:

Allgemeines Wohngebiet

Durch die vorgegebene Lage der Hauptgebäude und Garagen innerhalb der festgesetzten Baufelder erfolgt eine städtebauliche Zuordnung und Stellung entsprechend der Erschließungsstraße, den Höhenlinien und einer spannungsreichen, abwechselnden Ausrichtung zueinander.

Durch die Vorgabe von eindeutig rechteckigen Gebäudegrundrissen und Satteldächern mit Hauptfirstrichtungen ergibt sich eine ortstypische Bebauung.

Durch die Vorgaben für Garagen mit Flach- bzw. Satteldächern ergibt sich eine kleinteilige, der umgebenden Bebauung angepasste Gestaltung zusammen mit den Hauptgebäuden. Für Garagen einiger Grundstücke wurden Abweichungen für die Abstandsflächen aufgrund der Hangsituation getroffen. Es ist jedoch aufgrund der Abstände zu den benachbarten Baufenstern weiterhin eine ausreichende Belüftung und Belichtung der benachbarten Gebäude gewährleistet.

Mischgebiet

Durch die festgesetzte Lage des Baufeldes erfolgt eine städtebauliche Einbindung in die Entwicklung des Ortsrandes sowie eine abgestimmte Zuordnung und Ausrichtung zu den Verkehrsflächen mit Kreisverkehr und Hauptverkehrsstraßen. Durch die Begrenzung auf einen Baukörper innerhalb des Baufeldes entsteht eine klare und eigenständige Bebauung am Eingang zu Oberdorf.

5.4 Geländegestaltung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und die Geländegestaltung ergeben sich die folgenden Festsetzungen:

- Durch An- und Abböschungen entsprechend dem Geländeverlauf der angrenzenden Flächen bleibt der Charakter der natürlichen Geländestrukturen erhalten.
- Durch die Einschränkung von Stützmauern entstehen keine unnatürlichen Geländeverläufe und Geländeveränderungen.

6 Baugrund

Für den westlichen Bereich des allgemeinen Baugebietes wurde bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zur weiteren Planung und Entwicklung sollten auch für den östlichen Teil des Mischgebietes Erhebungen durchgeführt werden.

Das bereits erstellte Regenwasserkonzept zeigt für das gesamte Baugebiet nördlich der Hauptstraße Regelungen und Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenwasser auf.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist durch den Ausbau der Hauptstraße zusammen mit einem Geh- und Radweg sichergestellt. Durch den Kreisverkehr ist eine angepasste und sichere Verkehrsführung der vorbeiführenden Kreisstraße erreicht.

Der Geh- und Radweg ermöglicht eine sichere Anbindung sowohl in das allgemeine Wohngebiet als auch von der Ortsmitte zum geplanten Lebensmittelmarkt (Nahversorger). Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit angepassten Wohnstraßen und einer gemeinsamen Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer. Der Gehweg im nördlichen Teil schafft eine direkte fußläufige Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen und wird in der späteren Ausführung zum geplanten Lebensmittelmarkt sowie zum Anschluss an den Geh– und Radweg an der Hauptstraße fortgeführt.

Die Anordnung der verkehrsrechtlichen Bestimmung zum Tempo 30-Bereich in der Hauptstraße erfolgt durch die Gemeinde Waltenhofen.

7.2 Versorgung und Entsorgung

Stromversorgung

Es erfolgt der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (allgäunetz).

Trinkwasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird, wie bereits die bestehende Bebauung in Oberdorf, an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird über die bestehende Kanalisation im Ort in Richtung Norden abgeleitet und von dort über den Verbandssammler in die Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten geleitet und dort gereinigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Von der Ingenieursgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten wurde ein Regenwasserkonzept (2020) für das gesamte Baugebiet „Oberdorf-Hauptstraße“ erstellt. Das Konzept sieht eine Zweiteilung innerhalb des Baugebietes vor.

Im allgemeinen Wohngebiet/westlicher Teil wird das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich gesammelt und gedrosselt an die Vorflut in Richtung Norden abgeleitet.

Im östlichen Teil erfolgt der Zufluss zu einem Regenrückhaltebecken nördlich des Mischgebietes. Von dort wird es zu einem Rückstaukanal in der Hauptstraße gepumpt und ebenfalls gedrosselt an die Vorflut in Richtung Norden abgeleitet.

Um das Regenwasser dennoch soweit wie möglich im Baugebiet zurück zu halten, sind Flächenbefestigungen auf das Mindestmaß zu beschränken. Bodenbefestigungen sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Planung für die einzelnen Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass durch die Geländegestaltung und die bauliche Gestaltung von Keller-, Treppenabgängen und Terrassen, anfallendes Hangwasser schadlos abgeleitet werden kann.

8 Immissionsschutz

„WA 1 und WA 2 nördlich der Hauptstraße“ und „Mischgebiet“

Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Gebäudes sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnnutzungen vorgesehen. Im Erdgeschoss soll u.a. ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt situiert werden. Weiterhin ist im 1. und/oder 2. Obergeschoss ein Übernachtungsbetrieb (Hotel) vorgesehen. Wohnungen werden voraussichtlich im 2. Obergeschoss eingerichtet.

Nach den Ergebnissen der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 26.04.2021 sind durch den Kundenparkplatz keine Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Ebenso führen Lkw-An- und Abfahrten zu Verladebereichen im Tagzeitraum nicht zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen des Gebäudes im Mischgebiet. Die Lkw-Verladung wird jedoch nur innerhalb einer Einhausung unkritisch sein. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch den Lieferbetrieb in Summe mit den Geräuschen sonstiger technischen Einrichtungen, Vorgänge und Ereignisse die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 26.04.2021, Bericht Nr. 18.035-3, befasst sich weiterhin mit der Verträglichkeit des

Verkehrslärms mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowie den zu erwartenden Geräuschen gewerblicher Anlagen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Bericht beschriebenen Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Der Bericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Hinweis: Textübernahme Begründung aus der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 26.04.2021, Bericht Nr. 18.035-3 (siehe Anlage)

Baugenhemigungsverfahren

Im Mischgebiet ist von einem Freistellungsverfahren Abstand zu nehmen, da im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Zulässigkeit des jeweiligen Gewerbes dahingehend zu prüfen ist, ob die Ansätze der schalltechnischen Untersuchung und der erforderlichen Schutzmaßnahmen auch tatsächlich zutreffen.

Landwirtschaftliches Anwesen auf Flur Nr. 506 und 521

In Bezug auf die Auswirkungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, in der Hauptstraße 20 erfolgte von Seiten der Gemeinde Waltenhofen mit dem Eigentümer eine Abstimmung. Daraus ging hervor, dass bei dem Anwesen keine Tierhaltung sowie Güllelagerung mehr stattfindet. Dies wurde eingehend besprochen und auch schriftlich vereinbart.

9 Grünordnung

9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die geplanten Bauflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der als Bauflächen überplante Bereich hat für Naturhaushalt und Landschaft eine geringe Bedeutung, da im geplanten Baugebiet keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen vorliegen. Die Durchführung der Planung wirkt sich durch die Bebauung insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser 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.

9.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung

Die öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung, für einen Spielplatz mit Obstwiese sowie als Ausgleichsfläche bilden den äußeren Rahmen zur landschaftlichen Einbindung. Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen, arten- und blütenreiche Extensivwiesen und naturnahe wechselfeuchte Standorte schaffen vielfältige Lebensräume auf den öffentlichen Grünflächen.

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete und entlang der Verkehrsflächen entstehen weitere Grünstrukturen zur inneren Durchgrünung. So entsteht eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

9.3 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.

Aus der Berechnung des Eingriffs in Anlehnung an den Leitfaden ergibt sich ein Bedarf von 5.580 m² naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Der Ausgleich erfolgt einerseits im Geltungsbereich nördlich des Mischgebietes, andererseits auf Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen.

Eine detaillierte Bestands- und Eingriffsermittlung sowie Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Umweltbericht.

10 Flächeninanspruchnahme

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

Bauflächen

Die Bodenschutzklausel nach Abs. 2 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 und auch im Ortsteil Oberdorf besteht derzeit ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen wie auch die Notwendigkeit zur Verbesserung der Nahversorgung.

Die dafür in Anspruch genommenen Flächen werden im gleichen Umfang wieder der Landwirtschaft zugeführt, da bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen nördlich des jetzigen Baugebietes reduziert werden. Dadurch ist auch eine Entwicklung von innen nach außen sichergestellt.

Unter Beachtung des Grundsatzes für sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die gewählte Erschließung, die geplanten Ausbauquerschnitte und die Aufteilung der Grundstücke eine optimierte Nutzung des Baugebietes. Bei den Erschließungsflächen wird die Bodenversiegelung durch teilweisen Ausbau mit versickerungsfähigen Belägen auf das notwendige Maß begrenzt.

Im Siedlungsbestand ergeben sich nicht ausreichend Möglichkeiten zur Innenentwicklung mit Nachverdichtungen, der Nutzung von Baulücken, Gebäudeleerständen oder Brachflächen. Die Gemeinde Waltenhofen hatte in den vergangenen Jahren eine Untersuchung zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Daraus ergaben sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, nur einige wenige Flächen, die verfügbar waren.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Nach § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend:

„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsflächen kann folgendermaßen begründet werden:

- Bei der für den Ausgleich in Anspruch genommene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um einen schmalen Abschnitt. Mit der weiteren Entwicklung der angrenzenden Wohnbauflächen bleibt dieser Teil innerhalb des Gesamtumgriffes der Bauflächen übrig. Durch die Mehrfachnutzung der Fläche für ein naturnahes Regenrückhaltebecken und Ausgleichsflächen kann die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden.
- Die weiteren erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden von dem bereits hergestellten Ausgleichsflächen des gemeindlichen Ökokontos entnommen.