
GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

20. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN MIT INTEGRIERTEM LAND- SCHAFTSPLAN

„Bereich 1. Änderung Bebauungsplan Ober- dorf Hauptstraße“

OT Oberdorf Hauptstraße

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- C) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Waltenhofen

Fassung vom 26.06.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0

Projektnummer: 23027
Bearbeitung: TM

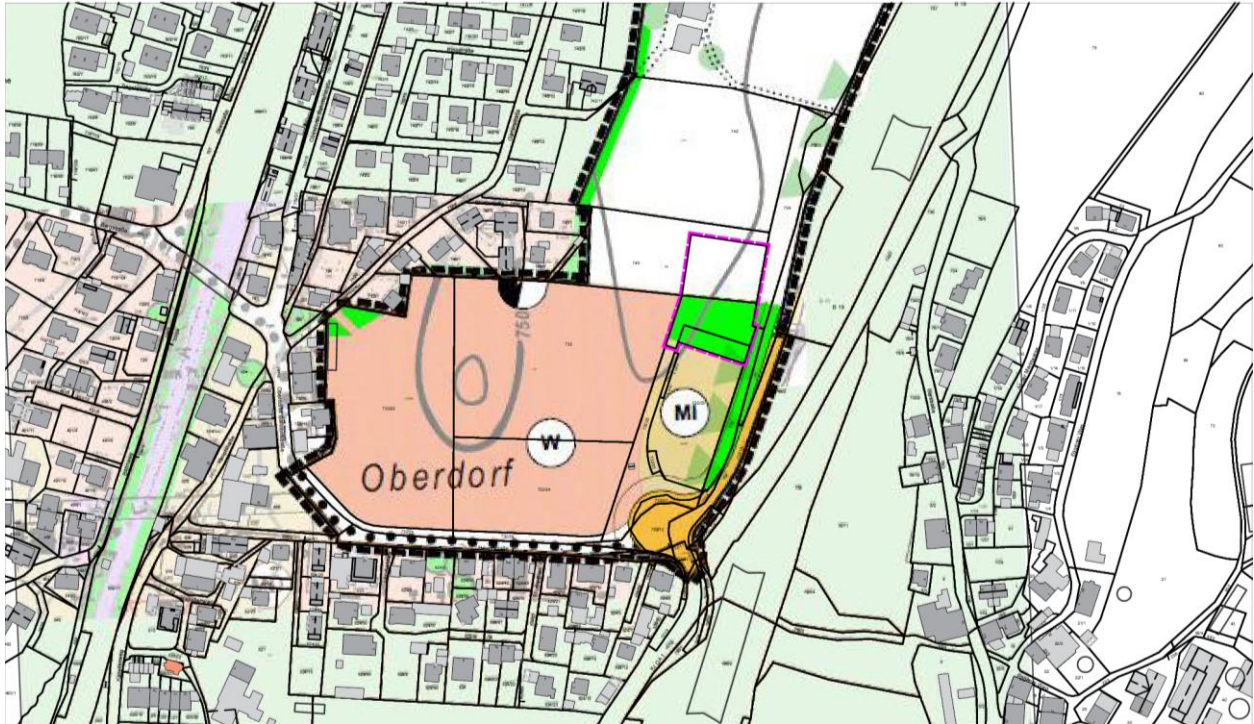
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Übergeordnete Planungen	6
3. Umweltbelange.....	10
4. Eingriffsregelung	10
C) UMWELTBERICHT	11

A) PLANZEICHNUNG

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (M 1:5.000) mit Änderungsbereich (Magenta)



20. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (M 1:5.000)



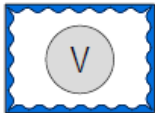
Zeichenerklärung



Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Heizkraftwerk

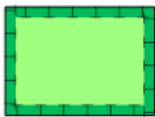


Straßenverkehrsflächen

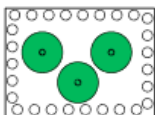


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Versickerungsfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Streuobstwiese



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. Änderung

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gelten die Zeichenerklärung gem. des wirksamen Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 18.02.2001 sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 24.03.2021.

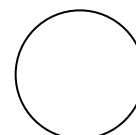
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.2023 die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ die 20. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.____ festgestellt.

Gemeinde Waltenhofen, den

.....

Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister

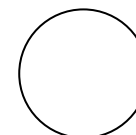


(Siegel)

7. Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom __.__.____ AZ __.__.____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt



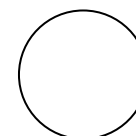
(Siegel)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Waltenhofen, den

.....

Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



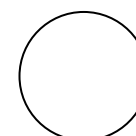
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Waltenhofen, den

.....

Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Waltenhofen verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizwerkzentrale für die Realisierung einer örtlichen Nahversorgung im Ortsteil Oberdorf zu schaffen. Die Energieversorgung soll ortsnah langfristig sowie nachhaltig gesichert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen stellt für das Plangebiet zum einen Flächen für die Landwirtschaft sowie Ausgleichsflächen im Zuge des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ dar. Somit wird die Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) und die Fläche für den gegenwärtig dargestellten Ausgleich in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Heizwerkzentrale“ umgewandelt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich in der Region Allgäu (RP 16) und ist als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Das nächste Mittelzentrum in der Umgebung ist das südlich gelegene Immenstadt im Allgäu (ca. 9 km). Das nächste Oberzentrum ist das nördlich gelegene Kempten (ca. 10 km) (*Streckenangaben in Luftstrecke vom Plangebiet ausgehend*). Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“ sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) einschlägig.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018/2020)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern kennzeichnet die Gemeinde Waltenhofen als allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten (Allgäu) und Immenstadt i. Allgäu.

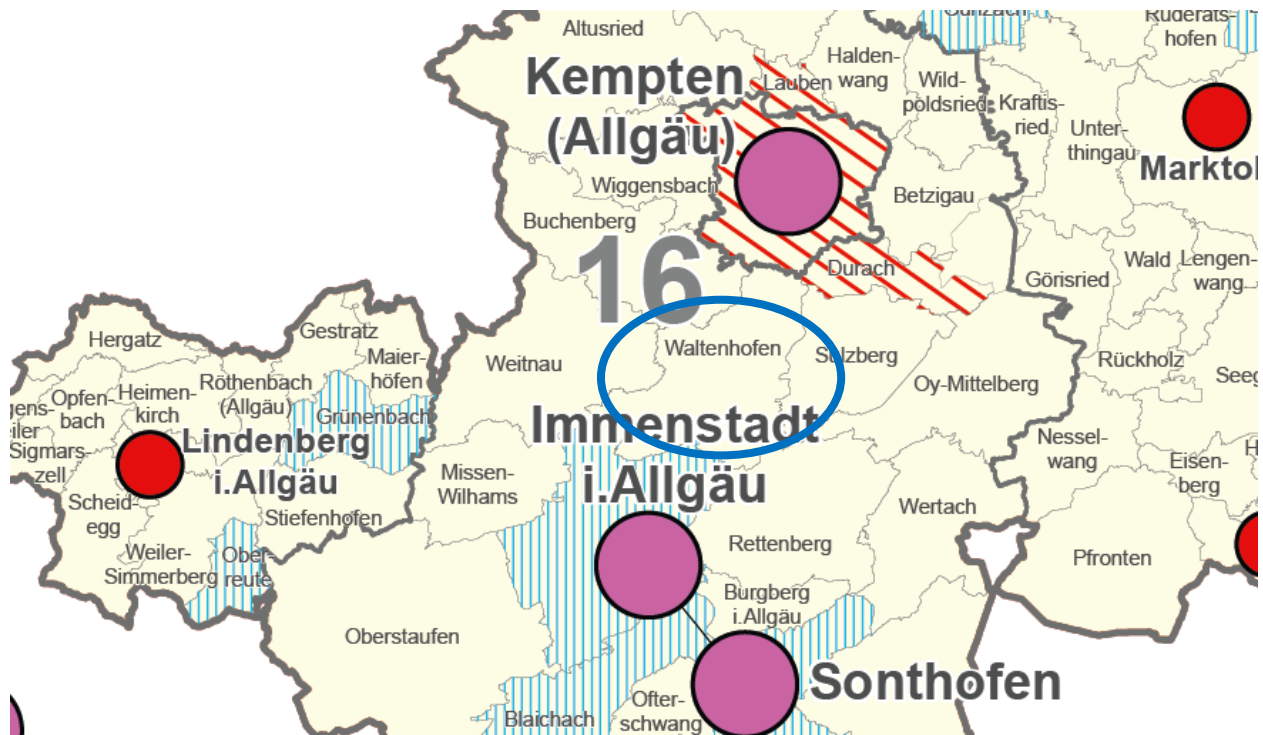


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2018, Strukturkarte

2.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]. (1.3.1 G)

2.1.2 Energieversorgung

- Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher. (6.1.1 G)
- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 Z)

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf Energieversorgung und Erzeugung den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der RP 16 stellt die Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Kempten und Mittelzentrum Immenstadt i. Allgäu auf einer Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung dar.

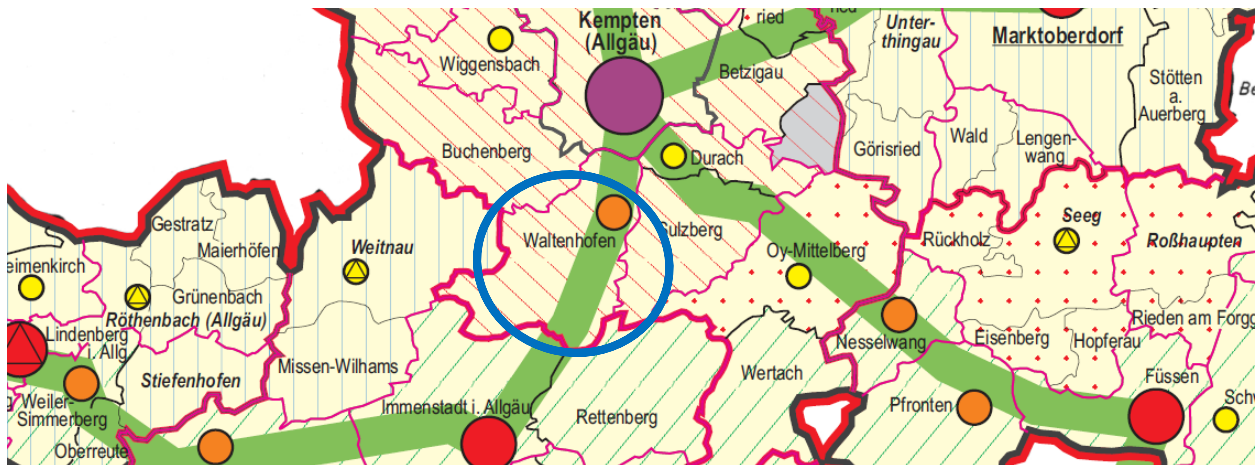


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 G)
- In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen. [...] Besondere Bedeutung für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung kommt Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung zu. (B IV 3.1.1 G)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan trifft für den OT Oberdorf b. Immenstadt der Gemeinde Waltenhofen abgesehen von dem im Norden (400 m) an den Dorfrand grenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG-00183.01).

Das Vorhaben widerspricht folglich keiner regionalplanerischen Zielsetzung.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 4.827 m².



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur- Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

4. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Blockheizkraftwerk (BHKW / HKW“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Die Planung sieht die Errichtung einer Heizwerkzentrale vor. Das Vorhaben fördert die Entwicklung erneuerbarer Energieträger zur dezentralen Energieversorgung und eignet sich als Standort vor allem aufgrund der zentralen Lage sowie dem direkten Anschluss an Hauptverkehrsachsen (bestehende Infrastruktur).

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind. Zudem erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffes im direkten Umfeld.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Mittel
Fläche	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen