
GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES

**für den Bereich des Bebauungsplanes
„Oberdorf-West“**

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

VORENTWURF

Fassung vom 19.05.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

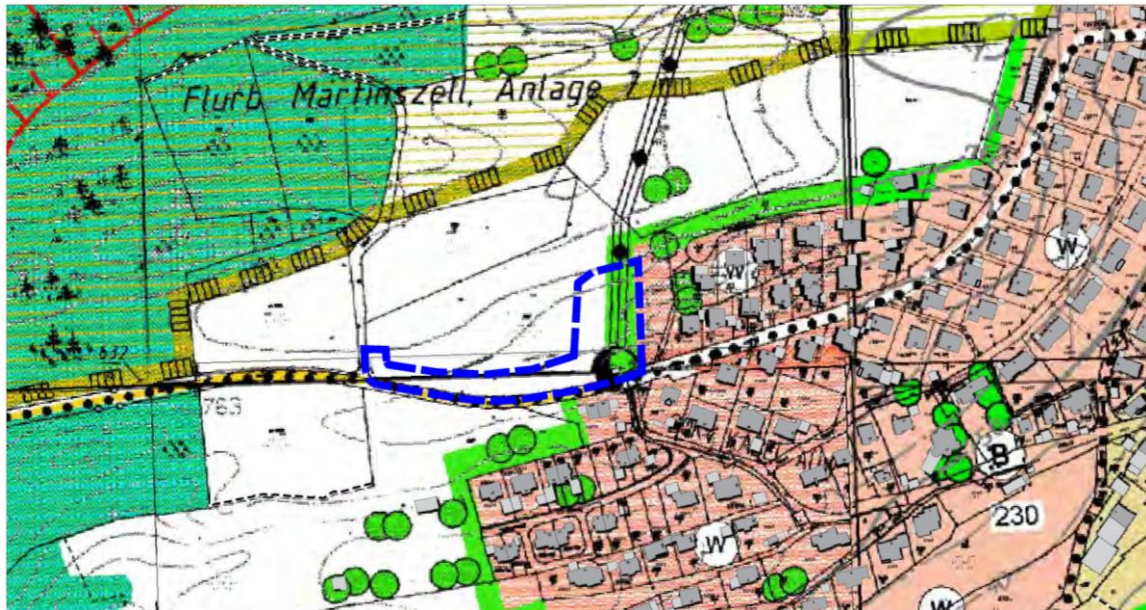
Projektnummer: 23036
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

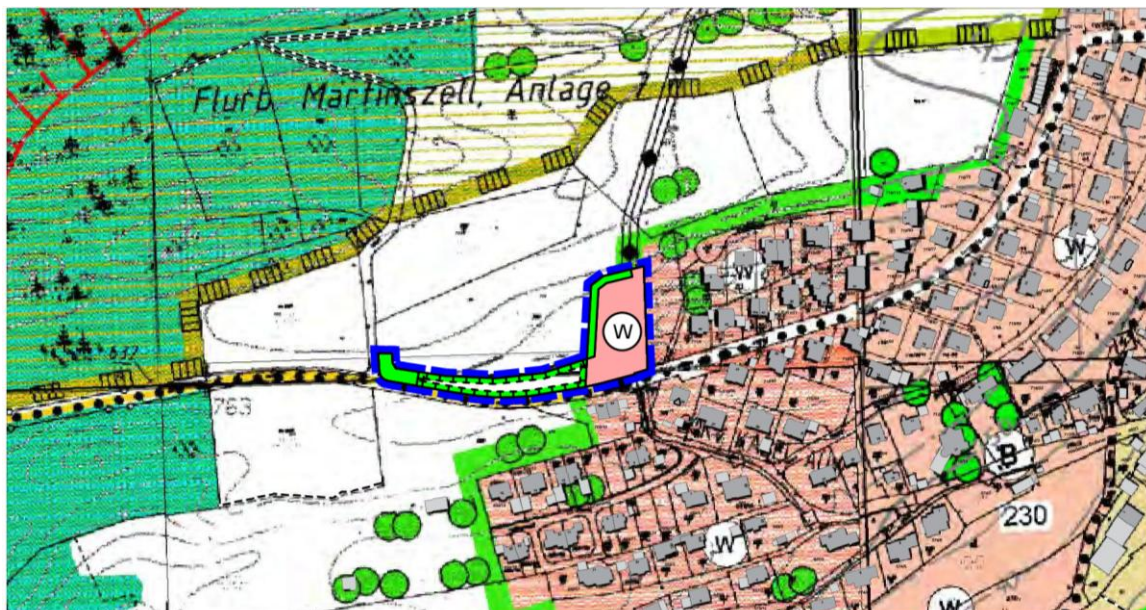
A)	PLANZEICHNUNG M 1 : 5.000	3
	VERFAHRENSVERMERKE	4
B)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Ziele und Zwecke der Planung	6
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.	Beschreibung des Planbereichs	6
4.	Übergeordnete Planungen	9
5.	Umweltbelange	12
6.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	12
C)	UMWELTBERICHT	13

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich



Änderung des Flächennutzungsplanes



Wohnbaufläche



Grünflächen



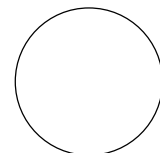
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
7. Das Landratsamt hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.



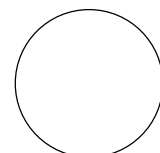
(Siegel

Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Gemeinde Waltenhofen, den

.....

Stefan Sommer, 1. Bürgermeister



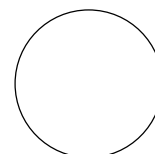
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 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 der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Waltenhofen, den

.....

Stefan Sommer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ erforderlich, welche eine dort beabsichtigte Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglichen soll.

Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von 4 Wohngebäuden. Damit wird u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Im Osten und Süden angrenzend an das Plangebiet besteht bereits Bebauung durch Wohnbauflächen. Somit ist die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur gegeben.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorgesehenen Nutzung widersprechen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Regelverfahrens durchgeführt, welches eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange einschließt. Zusätzlich erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts im Zuge des Verfahrens.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Osten als Grünfläche und im restlichen Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ soll das Plangebiet im Osten ein Wohngebiet und im Westen Grünfläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Änderungsbereich liegt im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberdorf-West“ in der Fassung vom 12.02.1970, der bis heute sechsmal geändert wurde.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 4.432 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 709/6 und 709/9 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 709, 709/8 und 709/7.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Waltenhofen und der Gemarkung Martinszell im Allgäu im Ortsteil Oberdorf bei Immenstadt.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

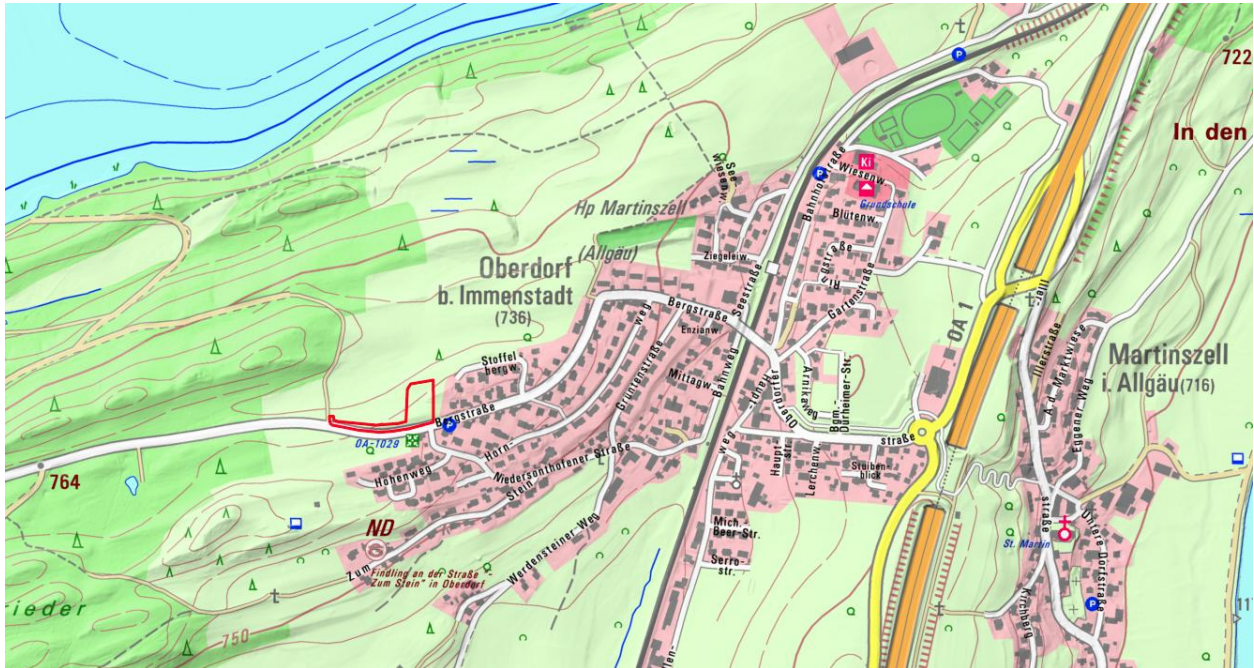


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland)
- Im Osten durch Wohnbebauung
- Im Süden durch die Bergstraße und Wohnbebauung
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland)

3.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

3.3.1 Topografie und Vegetation

Das östliche Gelände steigt zunächst von Süden nach Norden um ca. 5 m steil an, fällt ca. 3 m wieder ab, steigt erneut ca. 3 m an und fällt wieder 4 m ab. Es existieren im Plangebiet somit zwei Hochpunkte auf ca. 769 m ü. NHN.

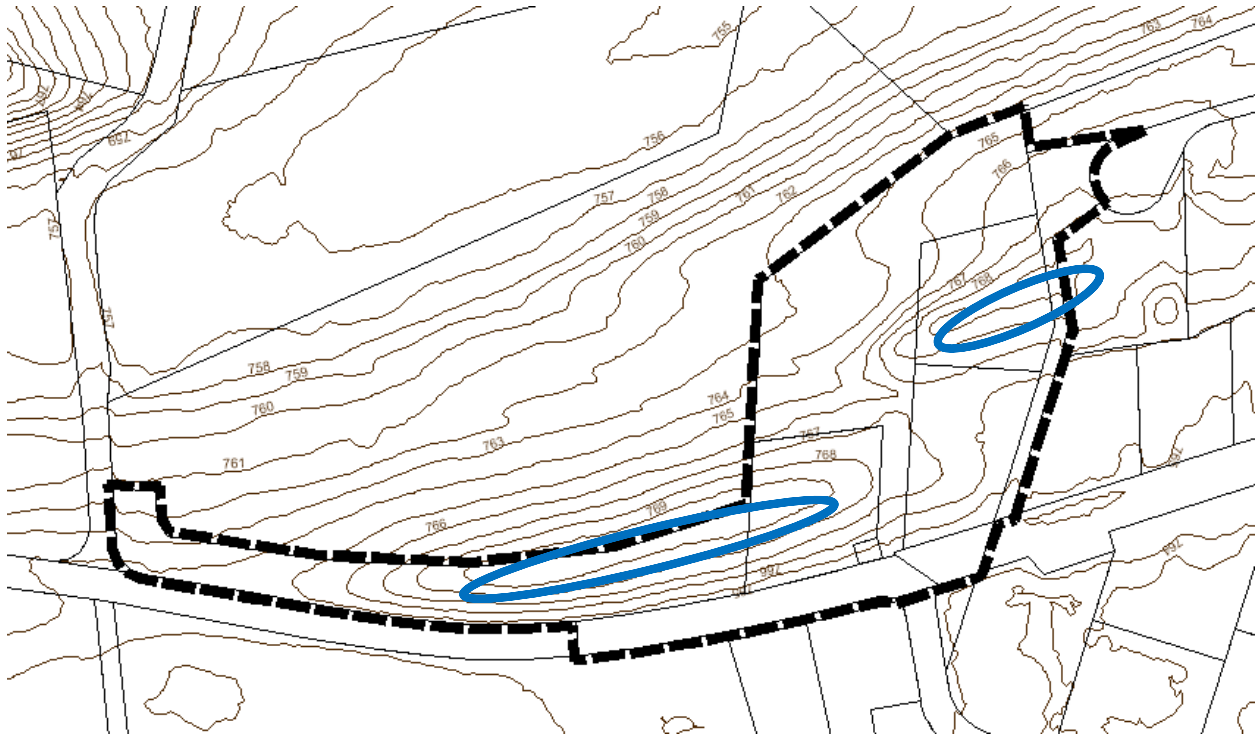


Abbildung 2: Höhengichtlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN und Geltungsbereich Plangebiet des Bebauungsplanes, Hochpunkte (blau) o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist als Grünland und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Gehölzbestände befinden sich lediglich im Westen des Plangebietes.



Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich in der Region Allgäu im allgemein ländlichen Raum. Die nächsten Oberzentren sind Kempten im Norden und Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen im Süden. Bei der Aufstellung des Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im LEP liegt das Plangebiet im allgemein ländlichen Raum.

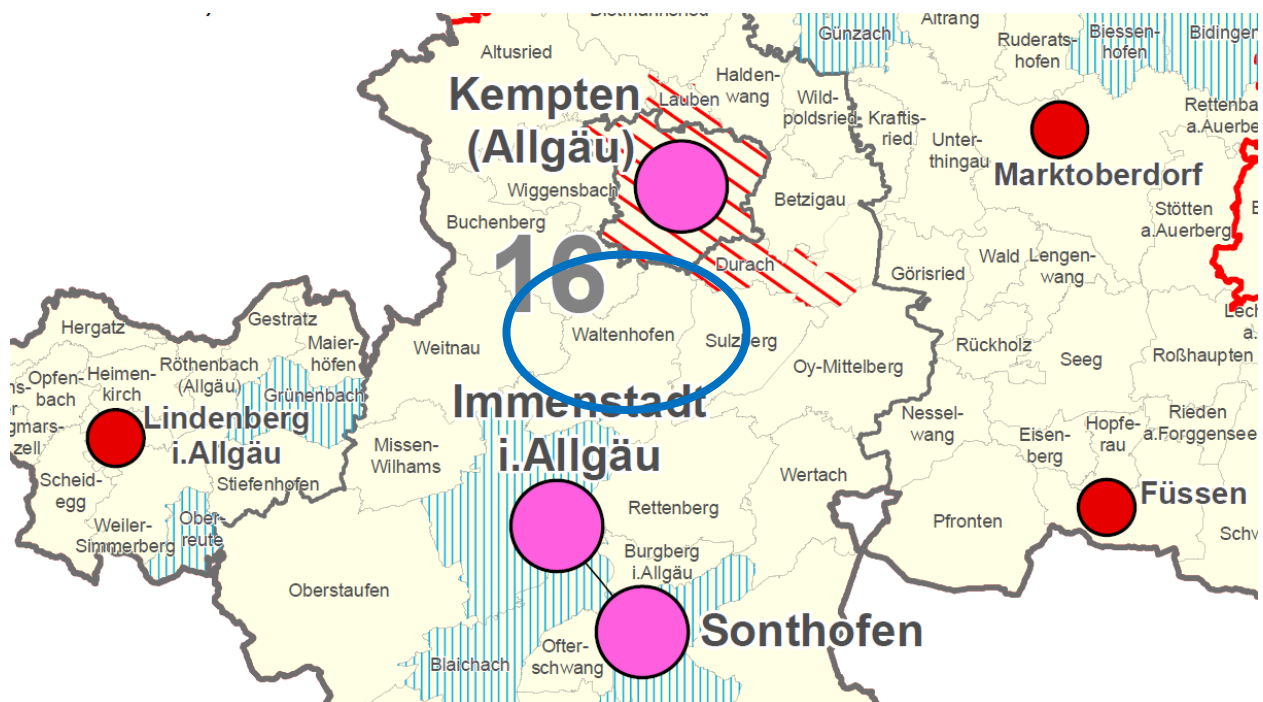


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP, Strukturkarte

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. (1.3.1 (G))

4.1.2 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(2.2.5 (G))

4.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 (Z))

4.1.4 Energieversorgung

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt die Grundsätze und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Im Regionalplan liegt das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum mit einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und wird als Unterzentrum ausgewiesen.

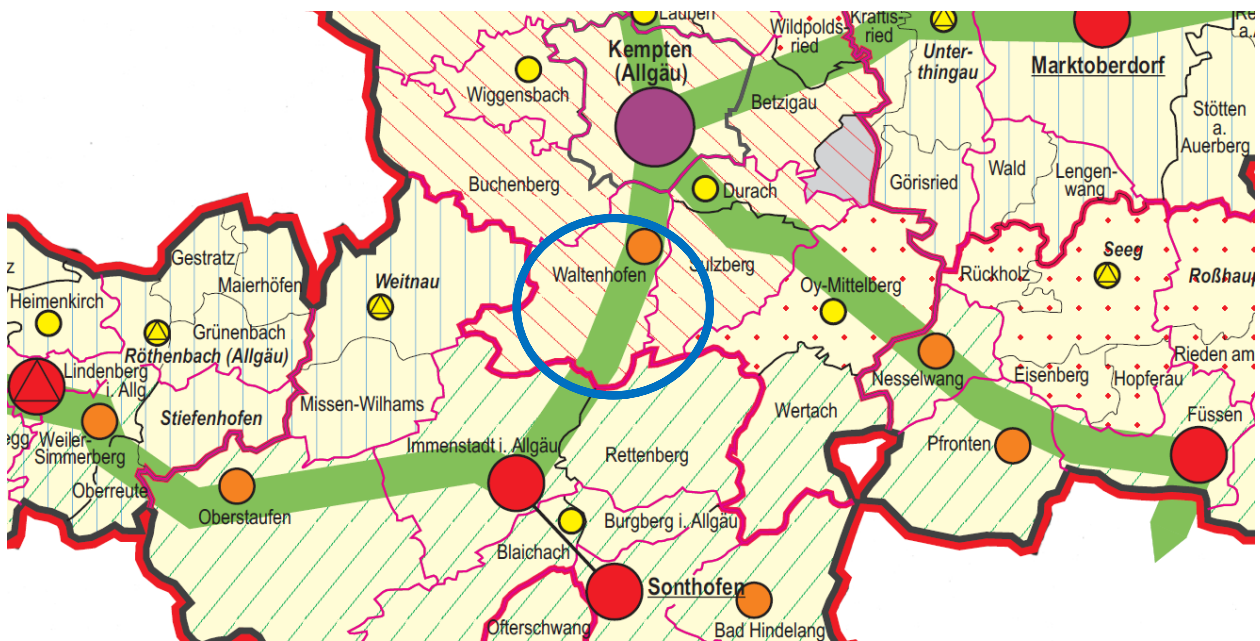


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Das Plangebiet liegt südlich eines Landschaftsschutzgebietes / Schutzzone im Naturpark. Im Plangebiet befinden sich keine landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebietes / Schutzzone im Naturpark noch Überlagerungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

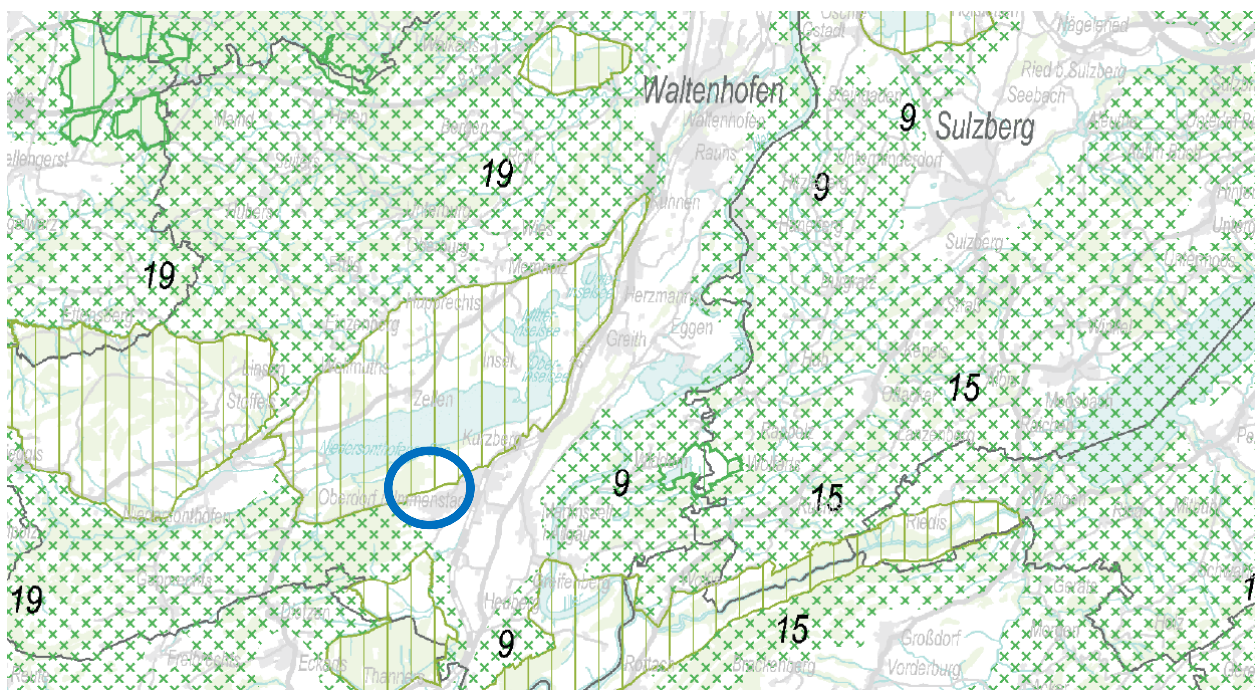


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der parallel laufenden 7. Änderung und Erweiterung ermittelt.

Die Ausgleichsflächen werden teilweise intern hergestellt (siehe Bebauungsplan).

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ 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:

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemarkung Martinszell i. Allgäu und wird zurzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Lediglich westlich des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzstrukturen, die jedoch durch die Planung nicht negativ berührt werden. Durch die nicht vorhandenen Grünstrukturen und die grünordnerischen Festsetzungen wird von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

Die Bodenbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit des Standortes besteht. Durch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Versiegelung ist mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Die Fläche wird von einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche zu einem Wohngebiet und einer Ausgleichsfläche umgewandelt. Es ist mit einer mittleren Auswirkung auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Im Plangebiet befinden sich weder Hochwassergefahrenflächen noch wassersensible Bereiche oder Wasserschutzgebiete. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wie wasserdurchlässige Belege und versickerungsfähige Oberflächen sowie Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung von Niederschlagswasser und häuslichem Wasser, wird mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird das Plangebiet durchgrünt und schafft somit ein angenehmes Klima im Plangebiet. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich und südlich des Baugebietes und die Größe des Plangebiets ist mit keinen Auswirkungen auf das Meso- bzw. das Makroklima auszugehen. Das Mikroklima im Plangebiet wird geringfügig verändert. Die Auswirkungen des Plangebietes auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering bewertet.

Baubedingt kann es temporär zu Staub und Lärm kommen. Anlagebedingt wird durch die Planung neuer Wohnraum geschaffen. Es wird mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

Durch die Planung kann es temporär zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen und Staub kommen. Anlagebedingt rundet das Plangebiet den Ortsrand ab, da sich im Süden des Plangebietes bereits Wohnbebauung existiert. Zudem wird der Ortsrand durch die Ortsrandbegrünung attraktiver gestaltet. Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

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

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	hoch
Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine