
GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN „Ludwig-Prandtl-Straße“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Hinweis: Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 04.04.2023 sind **gelb** hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 13.04.2026

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26030
Bearbeitung: JL

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Beschreibung des Planbereiches	9
5. Umweltbelange / Schutzgebiete	11
6. Klimaschutz und CO2-Bilanzierung.....	12
7. Planungskonzept	13
8. Begründung der Festsetzungen.....	14
9. Energie.....	17
10. Flächenstatistik	18

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Steuerung eines Wohnbauvorhabens zwischen der Werdensteiner und der Ludwig-Prandtl-Straße.

Der Komplex kann mit den aktuellen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nicht umgesetzt werden. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich besteht derzeit nicht. Planerischer Wille der Gemeinde ist das Wohnbauvorhaben errichten zu können, weshalb durch einen Bebauungsplan die Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit geschaffen werden soll.

Das Planungsgebiet wurde lange Jahre gewerblich genutzt. Durch den Bebauungsplan, der der innerörtlichen Nachverdichtung dient, kann eine große Zahl neuer Wohnungen geschaffen werden.

2. VERFAHREN

2.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Im beschleunigten Verfahren soll außerdem einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 7.820 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung die derzeit als nicht störende gewerblich genutzte Fläche neu geordnet werden. Hierdurch wird gleichzeitig in einem Wohngebiet dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen (MI) dar. Nachdem der Bereich im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, müssen im Flächennutzungsplan entsprechend der sonstigen Darstellungen der umgebenden Bebauung Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

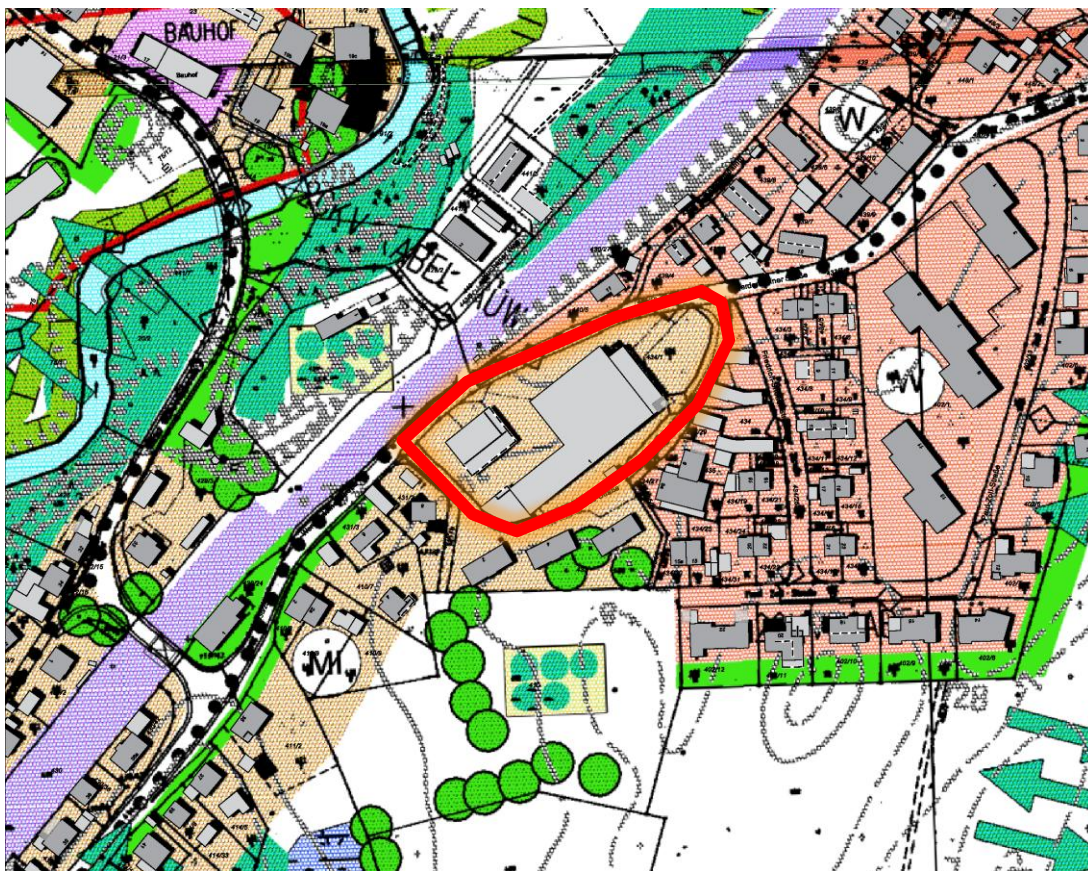


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o. M.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Waltenhofen dem allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 16 (Allgäu) an.

Die Gemeinde Waltenhofen liegt in der Planungsregion 16 (Allgäu) auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Immenstadt i. Allgäu und dem Oberzentrum Kempten (Allgäu). Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern sowie dem Regionalplan 16 (Allgäu) liegt Waltenhofen im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Unterzentrum eingestuft; damit hat sie eine zentralörtliche Funktion.

Wesentliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Bayern und des RP 16, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u. a. die Folgenden:

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) war die Gemeinde Waltenhofen bisher als Unterzentrum ausgewiesen.

Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (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 [...] (2.2.5 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))

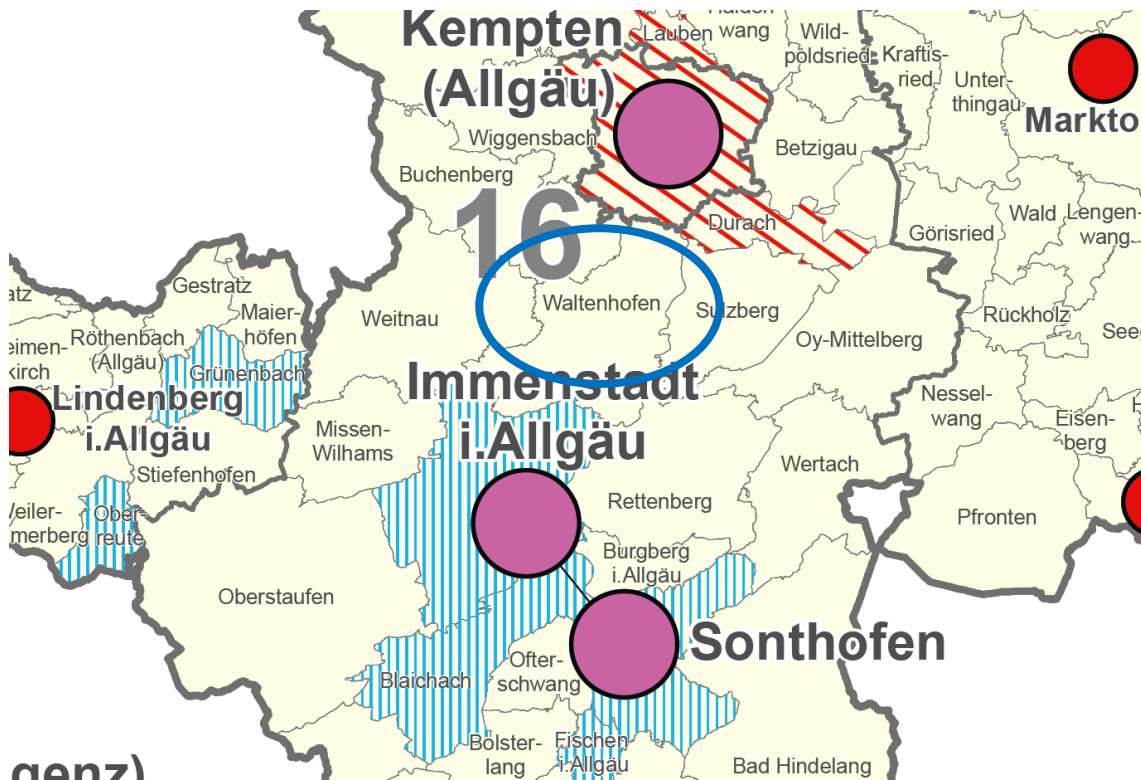


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2020 o. M.

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

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden:

- 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 sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden. (A I 1.2 (Z))
- ~~Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (B III 3.1 (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 1.1 (G))
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V 1.3 (Z))

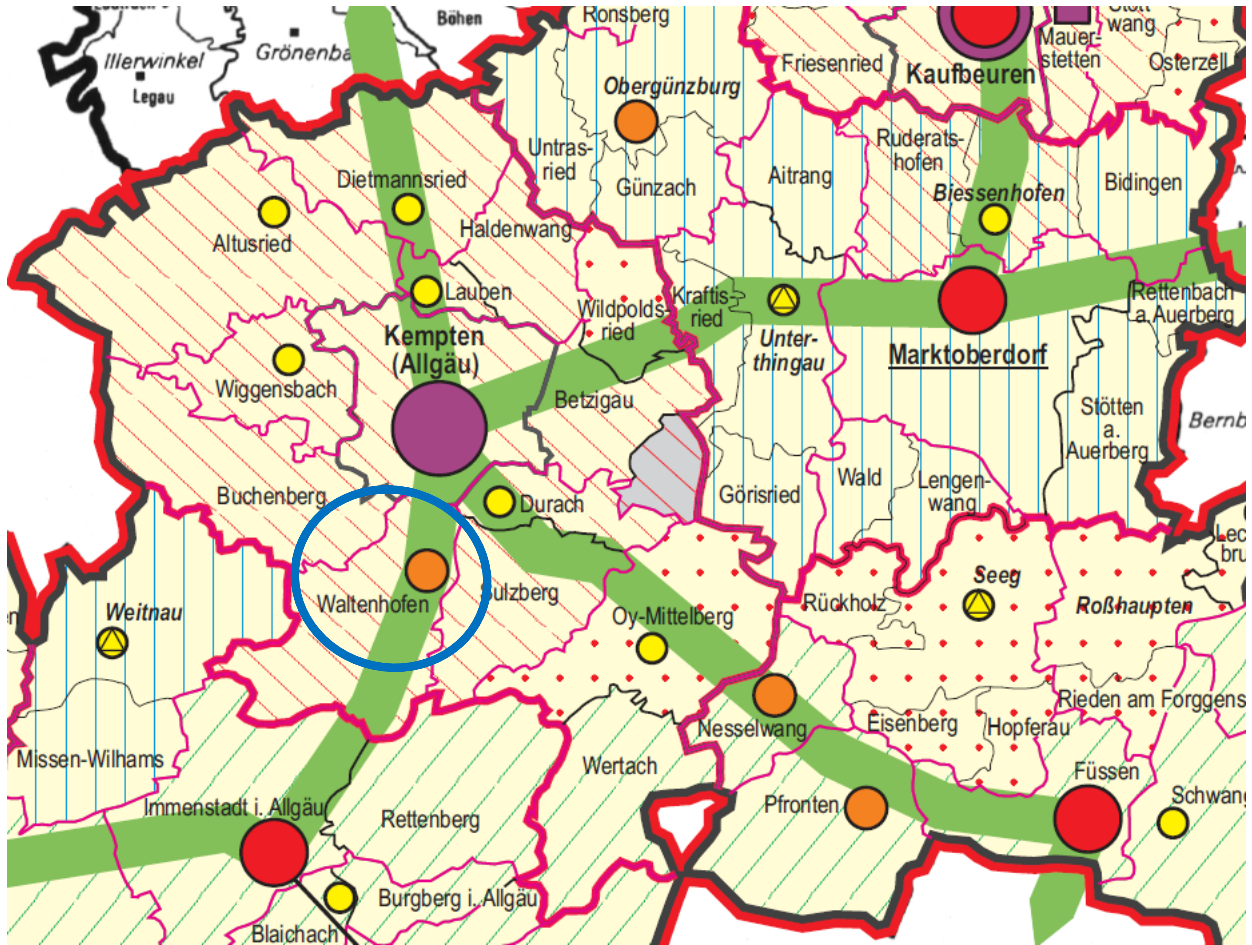


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur o. M.

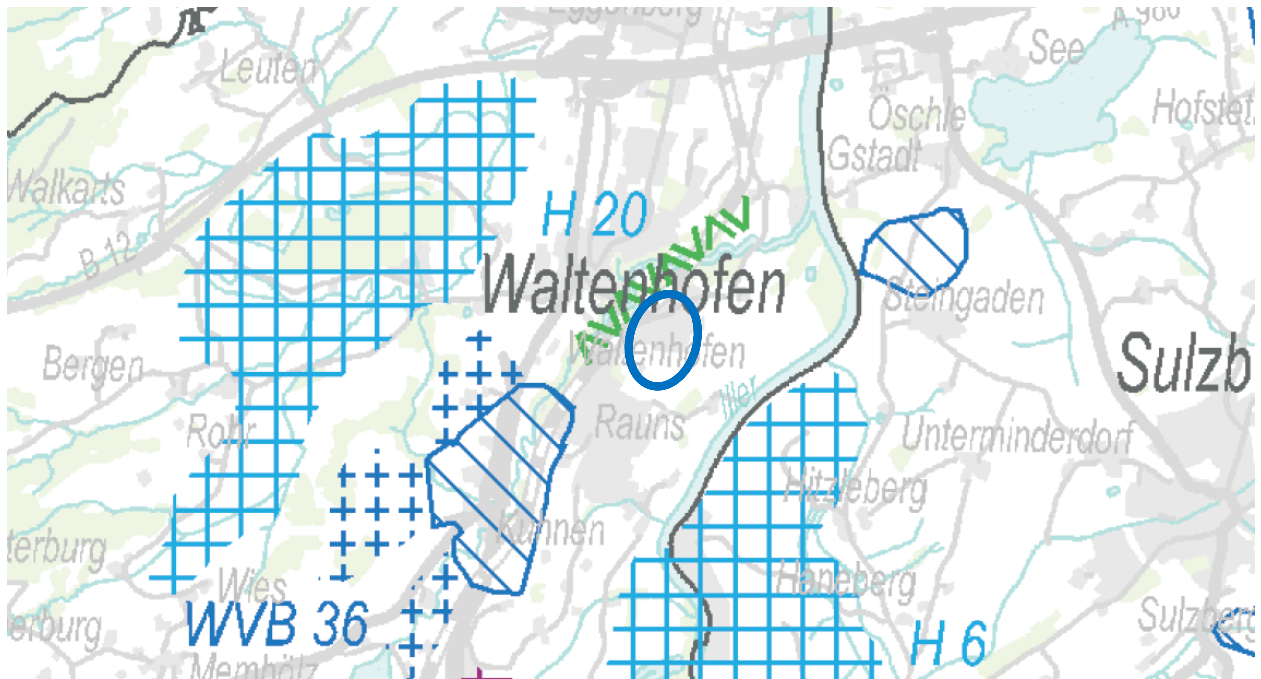


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft o. M.

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Laut Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ grenzt das Plangebiet an ein Trenngrün. Gemäß der Karte 3 des Regionalplans 16 befindet sich westlich und östlich des zu überplanenden Gebietes landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Da die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete nicht direkt an das zu überplanende Gebiet angrenzen, stehen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ludwig-Prandtl-Straße“ keine regionalplanerischen Belange in Bezug auf Natur und Landschaft entgegen.

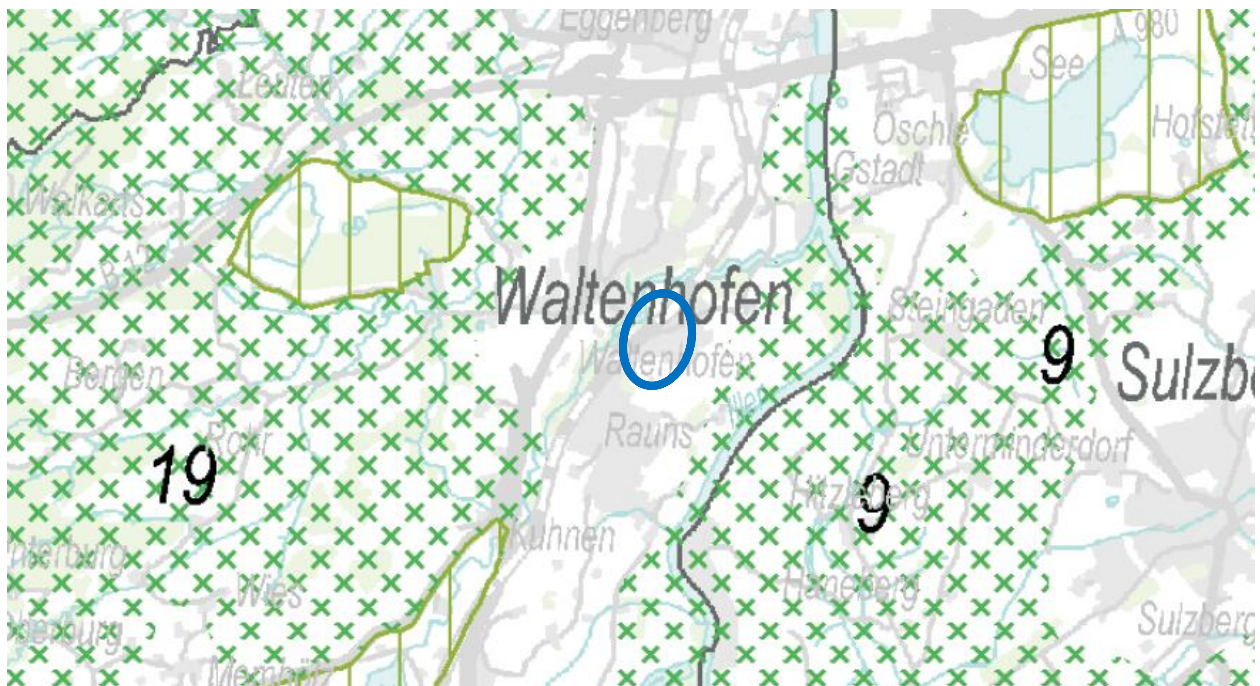


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft o. M.

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

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 7.820 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 434/1 und 434/34 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 437/4.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Waltenhofen.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt in der bayerischen Region Allgäu im Regierungsbezirk Schwaben in der Mitte des Landkreises Oberallgäu. Das Gemeindegebiet von Waltenhofen zählt regionalplanerisch zum Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten/Allgäu.

Der Planbereich liegt zentral in Waltenhofen ca. 400 m nördlich des Bahnhofs und ca. 120 m östlich des Waltenhofener Baches. Die Bahnlinie befindet sich in mind. 25 m Entfernung zum Baugebiet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Werdensteiner Straße und angrenzender Wohnbebauung sowie Grün- und Waldflächen

- Im Osten durch Wohnbebauung
- Im Süden durch die Ludwig-Prandtl-Straße und angrenzender Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Im Westen vorwiegend durch Wohnbebauung und der Bahnlinie

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches steigt von ca. 718 m ü. NN. Im Nordwesten auf ca. 723 m ü. NN im Südosten an.

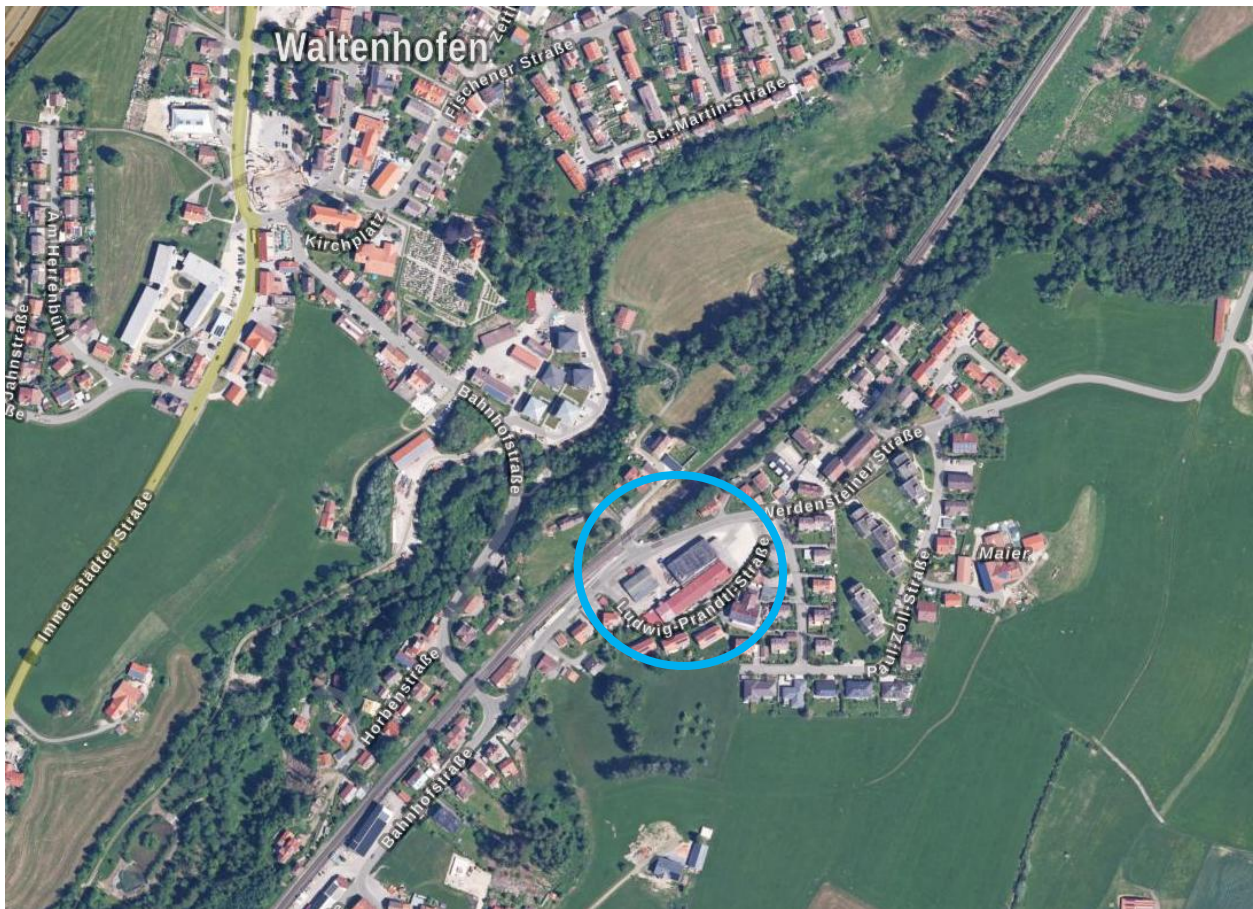


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 8: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE / SCHUTZGEBIETE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

In Bezug auf den Artenschutz wurden die Gebäude vor der Beseitigung auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersucht.

Mit der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden, **inzwischen abgerissenen** Bebauung eher eine geringere Versiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und war weitestgehend bebaut. Grünstrukturen sind nur in geringem Umfang vorhanden, da die Flächen mit Betriebsgebäuden oder Erschließungsflächen überbaut waren. Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres

stattfinden dürfen. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für das Grundstück bestand bereits Baurecht, welches lediglich so verändert wird, dass eine Nachverdichtung möglich wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Artenschutz zu erwarten. Um die Privatgärten mit entsprechenden Grünstrukturen zu versehen, gelten Festsetzungen zur Grünordnung und zum Bodenschutz.

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine Verringerung der Versiegelung, was zu keiner wesentlichen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird oder die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Der vorliegende geotechnische Bericht der baugrund süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik GmbH vom 02.04.2026 bezogen auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorliegenden Planungsstand, kommt in Bezug auf das Grundwasser zu folgendem Ergebnis:

Im ersten Bauabschnitt (Geschosswohnungsbau) ergeben sich keine Eingriffe in das Grundwasser. Sowohl im Bau- als auch im Endzustand wird der Wasserhaushalt durch die hier geplanten Neubauten nicht beeinflusst.

Im zweiten Bauabschnitt werden lediglich die beiden südwestlichsten Reihenhäuser innerhalb des Grundwassers zu liegen kommen. Auf Basis der durchgeführten Erkundungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich durch die Erstellung der Baukörper weder während der Bauzeit noch im Endzustand eine negative Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts oder der umliegenden Bebauung ergibt.

Dies ist insbesondere auf die hohe Festigkeit und die geringe Durchlässigkeit der anstehenden Molassesedimente als Ganzes zurückzuführen. Ein flächiger Porengrundwasserleiter liegt im Projektareal nicht vor. Die einzelnen, teils druckwasserführenden Sandlinsen sind räumlich begrenzt, weshalb eine flächenhafte Absenkung des Wasserspiegels bzw. ein flächiger Aufstau durch die einbindenden Untergeschosse im Endzustand nicht zu erwarten ist. Durch geeignete Wasserhaltungsmaßnahmen kann bauzeitlich eine Druckwasserentspannung herbeigeführt werden und so ein sicherer Baugrubenaushub ermöglicht werden.

6. KLIMASCHUTZ UND CO₂-BILANZIERUNG

Gemäß des Baugesetzbuch (BauGB) hat die Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Hierzu gehört auch die Berücksichtigung klimarelevanter Belange mit dem Ziel, den Auswirkungen des Klimawandels frühzeitig zu begegnen und Treibhausgasemissionen möglichst zu reduzieren. Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist daher zu prüfen, inwieweit durch planerische Festsetzungen und strukturelle Vorgaben eine emissionsarme Entwicklung unterstützt werden kann.

Im Bebauungsplan können entsprechende Zielsetzungen jedoch nur innerhalb der rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Diese ergeben sich aus

den Instrumenten des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Festsetzungen können beispielsweise die städtebauliche Struktur, das Maß der baulichen Nutzung, die Orientierung von Baukörpern im Hinblick auf eine effiziente Nutzung solarer Energie oder Maßnahmen zur Begrünung betreffen. Weitergehende Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung, etwa die konkrete Energieversorgung, die energetische Qualität einzelner Gebäude oder Fragen der ressourcenschonenden Gebäudebewirtschaftung, lassen sich über einen Bebauungsplan nur eingeschränkt steuern und werden in der Regel in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsphasen konkretisiert. Vor diesem Hintergrund wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf die Erstellung einer umfassenden CO₂-Bilanzierung verzichtet.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein ehemals gewerblich genutztes Areal handelt, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Entwicklung keine erheblich nachteilige Veränderung der CO₂-Bilanz zu erwarten ist. Vielmehr bietet die Umstrukturierung die Chance, bestehende Flächen effizienter zu nutzen und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aufzuwerten.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Planung

Durch den Wegfall eines Gewerbebetriebes sieht die Gemeinde hier städtebaulich eine sehr große Chance ein hohes Maß an Nachverdichtung zu erreichen, ohne im nahen Umfeld störend zu wirken. Nachdem das Grundstück bisher vollständig mit wenig attraktiver Gewerbenutzung überbaut war, ergibt sich mit der beabsichtigten Bebauung eine Staffelung die sich in die Umgebung einfügt. Die Errichtung von Einzelhäusern mit deutlich weniger Wohnungen würde der Nachfrage und dem sparsamen Umgang mit Flächen nicht gerecht werden. Dementsprechend sind Mehrfamilien- und Reihen- bzw. Doppelhäuser geplant.

7.2 Städtebauliches Konzept

7.2.1 Mehrfamilienhausbebauung

Im Norden entlang der Werdensteiner Straße ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 36 Wohnungen geplant. Diese verteilen sich jeweils auf vier Etagen.

Die Mehrfamilienhäuser sollen als lockere Bebauung errichtet werden, um vorwiegend die Geräuschmissionen von der in ca. 25 m entfernten Bahnlinie abzuschirmen. Die Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt über die Werdensteiner Straße. Die Gebäude passen sich mit ihrer Höhe an das ansteigende Grundstück von Süden nach Norden an.

Die Freiflächen sollen vorwiegend als Rasenfläche bzw. Fußwegverbindungen gestaltet werden, einzelne Baum- und Strauchpflanzungen sollen in den Randbereichen erfolgen.

Die Dächer werden laut Entwurfskonzept und gemäß Festsetzung als Flachdach gestaltet.

Stellplätze für die beiden Mehrfamilienhäuser sollen größtenteils im Nord-Osten des Grundstücks und zwischen den beiden Gebäuden entlang der Werdensteiner Str. angeordnet werden. Ein paar Stellplätze befinden sich zudem im Süd-Westen, an der Ludwig-Prandtl-Straße.

7.2.2 Reihenhausbebauung

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans sollen 12 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus errichtet werden. Die dazu gehörigen Garagen sollen im Osten davon entstehen. Weitere Stellplätze sollen jeweils südöstlich der Reihenhäuser vorgelagert werden mit direkter Anbindung an die öffentlich gewidmete Ludwig-Prandtl-Straße.

Die Reihenhäuser liegen mit ihren Erdgeschossen aufgrund des bestehenden Geländes größtenteils oberhalb der Erdgeschosse der Mehrfamilienhäuser. Die entstehenden Höhenunterschiede werden im Gelände in der Regel durch Böschungen angeglichen. Im Westen des Gebietes kann eine Stützwand mit einer Höhe bis zu 1,75 m erforderlich werden.

Die bestehende Trafostation im Süden an der Ludwig-Prandtl-Straße soll in den Norden des Grundstücks, mit direkter Verbindung zur Werdensteiner Straße, verlegt werden.

7.3 Verkehrskonzept

Die den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Stellplätze werden von der Werdensteiner Straße sowie von der Ludwig-Prandtl-Straße im **Norden und Westen** erschlossen

Die Reihenhäuser haben ihre Zufahrten ausschließlich von der Ludwig-Prandtl-Straße.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da weder ein Gartenbaubetrieb noch eine Tankstelle an dieser erforderlich oder gewünscht ist, wurden diese ausgeschlossen. **Da das Gebiet überwiegend dem Wohnen dient Kindergärten in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind**, wird das WA als geeigneter Gebietscharakter angesehen.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der vertraglichen Sicherung der erforderlichen Umbaumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes und führt gleichzeitig dazu, dass es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept der SWW und sind darauf ausgelegt deren Ziele verwirklichen zu können.

Es wird eine GR (Grundfläche) festgesetzt, da die zukünftige Aufteilung des Grundstücks noch nicht feststeht und die Bemessung der GRZ daher nicht geeignet ist aussagefähige Werte zu ermitteln. Zusätzlich ist dadurch sichergestellt, dass die Werte nicht überschritten

werden. Mit der Festsetzung einer GR von 5.700 m² ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen für grünordnerische Maßnahmen bestehen bleiben. Die Untergliederung in einzelne Bauabschnitte vermeidet eine unangemessene Ausschöpfung für die jeweiligen Bauabschnitte.

Bei den festgesetzten Gesamt- bzw. Firsthöhen können sich die Mehrfamilienhäuser entlang der Werdensteiner Straße unter Aufnahme der Fahrbahnsteigung mit entwickeln, während die Reihenhäuser jeweils in Gruppen entlang der Ludwig-Prandtl-Straße das Gefälle aufnehmen sollen.

Mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III bzw. IV fügt sich das geplante Vorhaben aus städtebaulicher Sicht in die nähere Umgebung ein.

Mit den Festsetzungen der Höhen über NHN soll im Vollzug eine einfachere Überprüfung der Höhen ermöglicht werden.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Nachdem das überplante Grundstück vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist und nachbarschaftliche Belange von der Abstandsregelung nicht betroffen sind, wird auf die jeweils geltende BayBO verwiesen.

8.4 Gestaltungsfestsetzungen

Der nördliche Bereich soll mit Flachdächern bebaut werden, während die Reihenhäuser auch mit Satteldächern entstehen sollen. In Bezug auf die äußere Gestaltung sollen keine Einschränkungen festgelegt werden.

8.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um zu gewährleisten, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für PKW und Fahrräder (auch in Garagen) errichtet werden kann und gleichzeitig ausreichend Grünflächen erhalten bleiben, sind die Bereiche festgesetzt, in denen diese untergebracht werden können.

Die bestehende Trafostation wird im Zuge der Baumaßnahmen nach Nordosten verlagert. Der genaue Standort ergibt sich aus der zukünftigen Erschließungsplanung und ist gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzung überall auf dem Grundstück möglich.

8.6 Grünordnung

Da es sich bei dem geplanten Objekt um eine Gesamtmaßnahme eines Planungsträgers handelt, wurden einzelne Festsetzungen zur Grünordnung lediglich für die Beläge der befestigten Flächen, für die Dacheingrünung und für die Anzahl der Bäume getroffen. Damit kann in der Freiflächengestaltung für ein attraktives Wohnumfeld gesorgt werden.

8.7 Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

In einem Scoping im Landratsamt Oberallgäu wurde empfohlen, im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

Die Detailergebnisse können der beigefügten schalltechnischen Untersuchung vom 01.04.2026, Nr. 911321/139551-3 entnommen werden.

Allgemeiner Hinweis:

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie, insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung, in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 [3] wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich.

Baulicher Schallschutz

Der Bebauungsplan sieht verschiedene verbindliche Regelungen vor, durch welche insgesamt ein wesentlicher Schutz vor Schallimmissionen erreicht werden soll und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz setzt sich aus aktiven Schallschutzmaßnahmen (Riegelbebauung im WA 1.1 und WA 1.2), passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung und Dämmung von Außenbauteilen in den Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte) sowie bedingte Baurechte und Baureihenfolgen zusammen.

Sollte eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich sein, und erfolgt somit eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu nicht lärmabgewandten Seiten, ist der Einbau entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Von entsprechenden technischen Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Raum eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besitzt (s. g. durchgesteckte Räume oder Wohnungen). Sobald Schlaf- und Kinderzimmer jedoch im Bereich der lärmzugewandten Fassadenseiten (im Sinne des Beiplans „Immissionsschutz“) liegen, sind zwingend schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare Bauteile für einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

Sämtliche Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 sollen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren geprüft und nachgewiesen werden.

Auf Ebene der Baugenehmigung kann von den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm abgesehen werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen gem. DIN 4109:2018 erreicht werden können. Mit dieser Regelung öffnet der Bebauungsplan somit die Möglichkeit, dass im Einzelfall auch geringere oder andere Maßnahmen vorgesehen werden, durch welche aber ein ausreichender Schutz erreicht und entsprechend fachlich nachgewiesen werden muss.

8.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da es sich um ein Gelände mit sehr starker Neigung handelt, ergeben sich automatisch Geländemodellierungen, die nicht sinnvoll vorgegeben werden können. Diese werden auf dem Grundstück voraussichtlich durch Böschungen entstehen. Da öffentliche Grünflächen nicht festgesetzt werden, sind lediglich Maßnahmen auf dem Privatgrund zur Versickerung und zur Versiegelung von Flächen vorgesehen.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Die Gemeinde Waltenhofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1.195-1.209 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	7.820 m ²	100,0 %
Bauflächen	7.230 m ²	92,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	590 m ²	7,5 %