

Markt Wertach

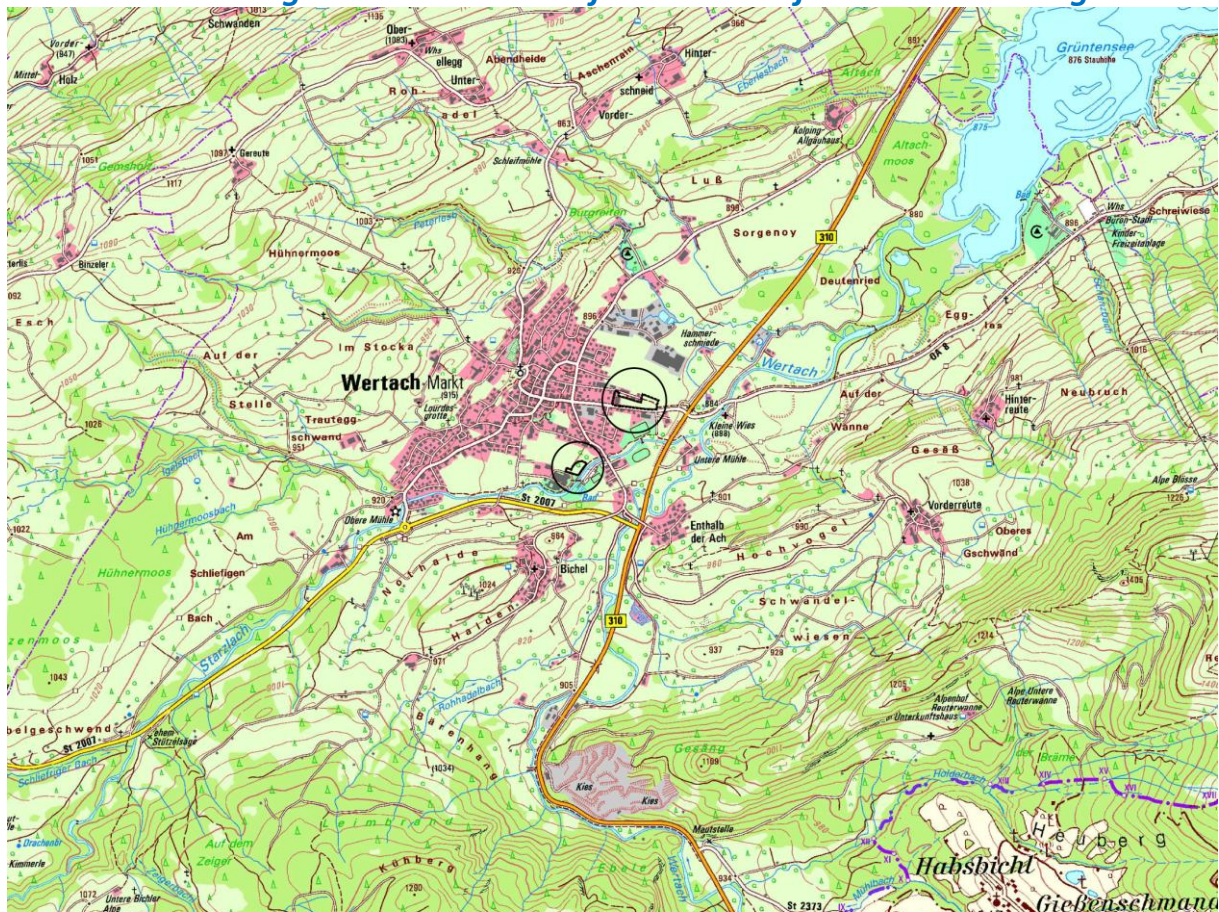
2. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

Entwurf | Stand: 06.11.2025

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsandlage“ und zur Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen"

Hinweis: Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf werden blau dargestellt.



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

2. Flächennutzungsplanänderung
Begründung Entwurf | Stand: 06.11.2025

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach

Telefon: 08365-70210

Telefax: 08365-7021-11

E-Mail: rathaus@wertach.de

Web: <https://www.wertach.de/>

Vertreten durch: Frau Bgm Gertrud Knoll



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

*Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
M.Eng. Stadtplanung*

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Lage und Größe der Änderungsbereiche	5
3	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.1	Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)	6
3.2	Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)	7
4	Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)	8
4.2	Regionalplan (16) Allgäu	12
5	Sonstige fachliche Vorgaben	15
6	Erschließung	15
7	Immissionen	16
8	Standortalternativen	17
9	Umweltbelange	19
10	Artenschutz	20
11	Eingriffsausgleichsbilanz	21
12	Zusammenfassende Begründung	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbildübersicht-Änderungsbereiche (o.M.)	5
Abbildung 2:	Ausschnitt Feuerwehhaus aktueller Flächennutzungsplan	6
Abbildung 3:	Ausschnitt Kindergarten aktueller Flächennutzungsplan	7
Abbildung 4:	Ausschnitt Kindergarten aktueller Flächennutzungsplan	7
Abbildung 5:	Ausschnitt Kindergarten Änderung Flächennutzungsplan	8
Abbildung 6:	Auszug Strukturkarte LEP Bayern	8
Abbildung 7:	Auszug aus REP-Karte 1 "Raumstruktur"	13
Abbildung 8:	Auszug aus REP-Karte 2 "Siedlung und Versorgung"	14
Abbildung 9:	Auszug aus REP-Karte 3 "Natur und Landschaft"	14

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wertach im Landkreis Oberallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans angepasst werden. Die Änderung umfasst zwei Teilflächen.

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Der Änderungsbereich 01 befindet sich am östlichen Ortsrand nördlich der Grüntenseestraße. Es soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet (M) ausgewiesen werden. Auf einer Teilfläche von 1,17 ha des Bebauungsplans „Schleifweg im Anger, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das geplante Mischgebiet soll maßgeblich zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes und zum anderen der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben dienen. Die Mischnutzung fügt sich dadurch in das Nutzungsgefüge der nahen Umgebung ein und rundet den Ortseingang städtebaulich ab.

Auf Grundlage von städtebaulichen Untersuchungen hat die Marktgemeinde sich entschieden, am östlichen Ortsrand ein neues Feuerwehrhaus zu errichten. Das bestehende Feuerwehrhaus wird weiterhin von Blaulichtorganisationen, dem Bauhof sowie dem Heimatmuseum genutzt. In der Fläche zwischen altem und neuem Feuerwehrhaus soll in ortsbildverträglicher Weise bedarfsorientiert verdichteter Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund seiner Lage am „Eingang“ zu Wertach, soll die Bebauung in dorfverträglichem Maße erfolgen. Zudem wird bei der Planung auf eine flächeneffiziente Bauweise geachtet. Um sich für das bestehende/alte Feuerwehrhaus Nutzungsoptionen offen zu halten, wird dieser Bereich mit überplant und die Fläche somit ganzheitlich als gemischte Bauflächen dargestellt.

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Das zweite für die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung zu betrachtende Teilfläche liegt südlich des dicht bebauten Gemeindegebiets an dem Fluss Starzlach nord-östlich des Indoorspielplatzes Allgäulino. Auf einer Fläche von ca. 0,34 ha ist der Bau einer neuen Kindertagesstätte mit zwei KiGa-Gruppen inklusive einer Kinderkrippen-Gruppe geplant. Zentrum ist dabei das Hauptgebäude, welches am nordwestlichen Rand des Baugrundstücks errichtet werden soll. Wertach ist ein wachsender Ort in der Region Allgäu. Im Gegensatz zu den meisten Regionen und der Bundesrepublik zeigt auch die natürliche Bevölkerungsbewegung der Gemeinde, die sich aus den Geburten und Sterbefällen zusammensetzt, in der Vergangenheit einen positiven Trend.¹ Unter anderem aufgrund der moderater Grundstückspreise der vergangenen Jahre ist die Gemeinde gerade bei jungen Familien sehr beliebt. Allein in den letzten 5 Jahren wurden ca. 45 Baugrundstücke für diese Zielgruppe erschlossen. Die damit verbundene wachsende Anzahl an Kindern macht den Bau einer neuen Kindertagesstätte erforderlich.

¹ Statistik Kommunal Wertach (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023)

2 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsandlage“)

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,17 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Wertach (vgl. Abb.1). Er umfasst die Flurgrundstücke mit den Flurnummern 211, 211/2, 211/5, 211/6, 216/3, 216/5, 929/2, 929/4, 929/5, 931/2 (TLF) der Gemarkung Wertach. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an Wohnbebauung. Im Nordosten und Osten verläuft der Schleifweg. Im Anschluss erstrecken sich Flächen mit intensiv genutztem Grünland des Außenbereichs der Gemeinde. Die Grüntenseestraße begrenzt den Geltungsbereich in südlicher Richtung. Südlich von dieser Straße befindet sich Wohnbebauung, ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der örtliche Fußballplatz sowie eine Grünfläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgeschrieben ist. Im Westen schließt sich der gewachsene Altort von Wertach an. Dieses Areal wird aktuell durch Mischnutzungen geprägt (Feuerwehrhaus, Heimatmuseum, gemeindlicher Bauhof, geplanter Handwerksbetrieb, Wohnen etc.).

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Der Änderungsbereich 02 liegt auf dem Flurgrundstück 273 der Gemarkung Wertach und umfasst eine Fläche von 0,34 ha (vgl. Abb.1). Er liegt südlich des dicht bebauten Gemeindegebiets auf der westlichen Seite der Starzlach, welche östlich und südlich des Geltungsbereichs entlang fließt. Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen, die in Wohnbebauung der Gemeinde Wertach übergehen. Im Osten der Starzlach liegt das Schwimmbad „Starzlachauenbad“, dessen Parkplatz auch für den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte in Zukunft angedacht ist. Zudem befindet sich dort der örtliche Tennis-Club sowie ein Minigolfplatz. Südlich des Planungsgebiets befindet sich der Indoorspielplatz Allgäulino sowie eine Reitanlage. Im Westen befindet sich ein Biolandwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Ferienwohnung und weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen.

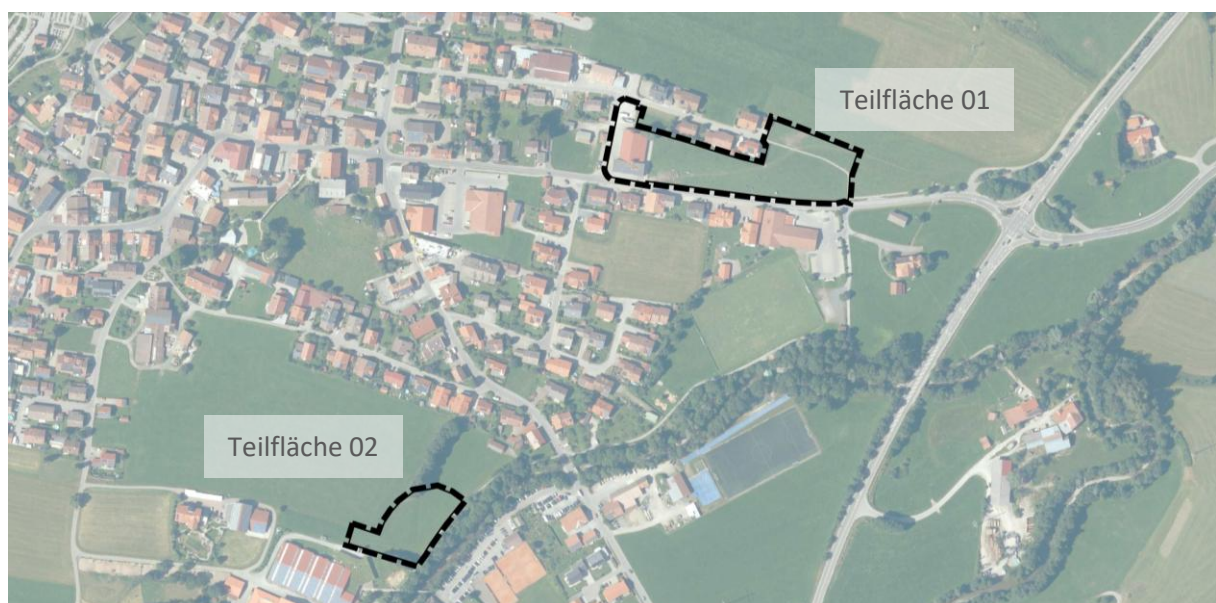


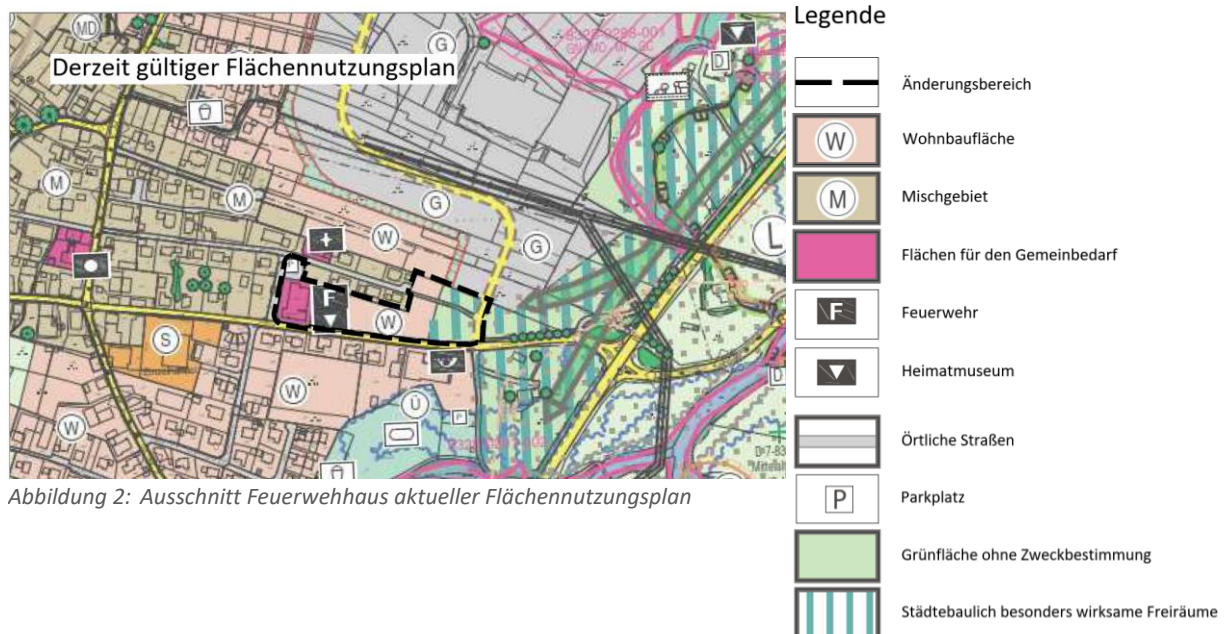
Abbildung 1: Luftbildübersicht-Änderungsbereiche (o.M.)

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

3.1 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans soll der Geltungsbereich „östlich Feuerwehrhaus“ künftig als Mischgebiet (M) ausgewiesen werden. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wertach ist diese Fläche bereits überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Ein Teil der Fläche ist im Osten des Planungsgebiets als „Grünfläche, städtebaulich besonders wirksame Freiräume“ dargestellt. Sowohl nördlich als auch westlich grenzen Mischgebietsflächen an. Das bestehende Feuerwehrhaus im Westen des Geltungsbereiches ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.



Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Der Geltungsbereich „Neubau KiTa in den Starzlachauen“ ist momentan größtenteils als Sondergebiet (S) für „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen, sowie ein kleinerer im nordöstlichen Bereich als Feuchtgrünland/Nasswiese. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an weitere Grünflächen ohne Zweckbestimmung, im Osten wird er durch die Starzlach begrenzt und im Süden schließt er an ein Sondergebiet (S) für Freizeit und Erholung an.

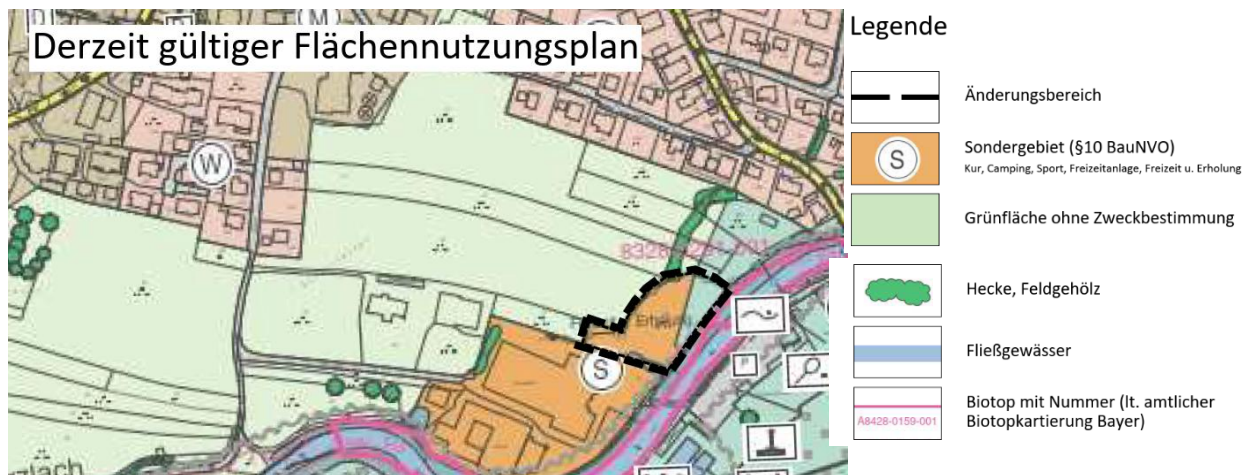


Abbildung 3: Ausschnitt Kindergarten aktueller Flächennutzungsplan

3.2 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Sowohl nördlich als auch westlich grenzen bereits Mischgebietsflächen an, die im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung auf den beschriebenen Geltungsbereich erweitert werden sollen.

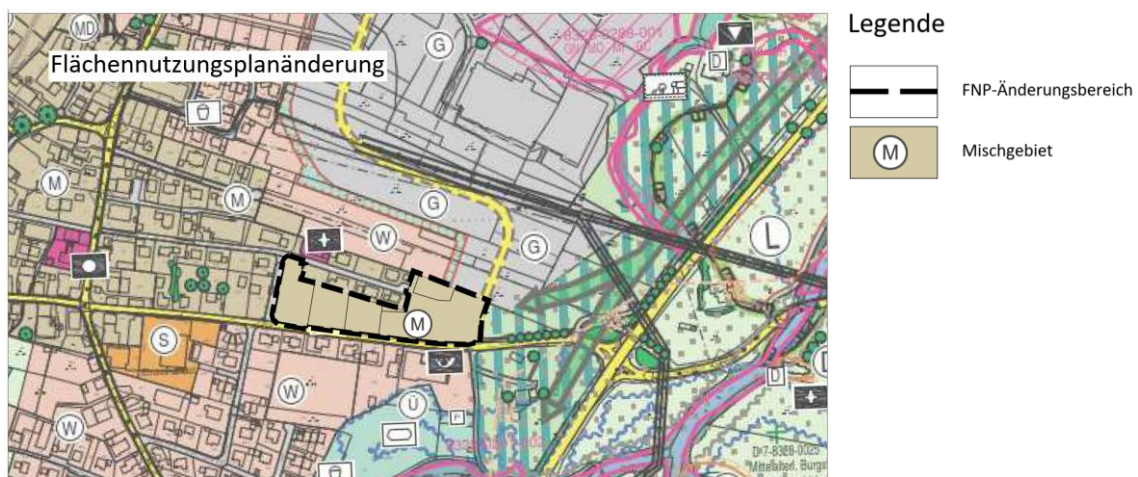
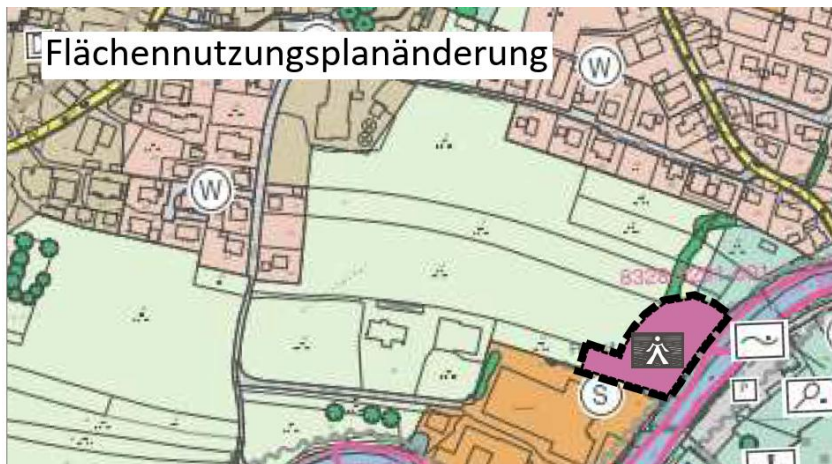


Abbildung 4: Ausschnitt Kindergarten aktueller Flächennutzungsplan

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Künftig soll das Gebiet als Fläche des Gemeinbedarfs im Flächennutzungsplan dargestellt werden.



Legende




-  FNP-Änderungsbereich
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Kindergarten

Abbildung 5: Ausschnitt Kindergarten Änderung Flächennutzungsplan

4 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

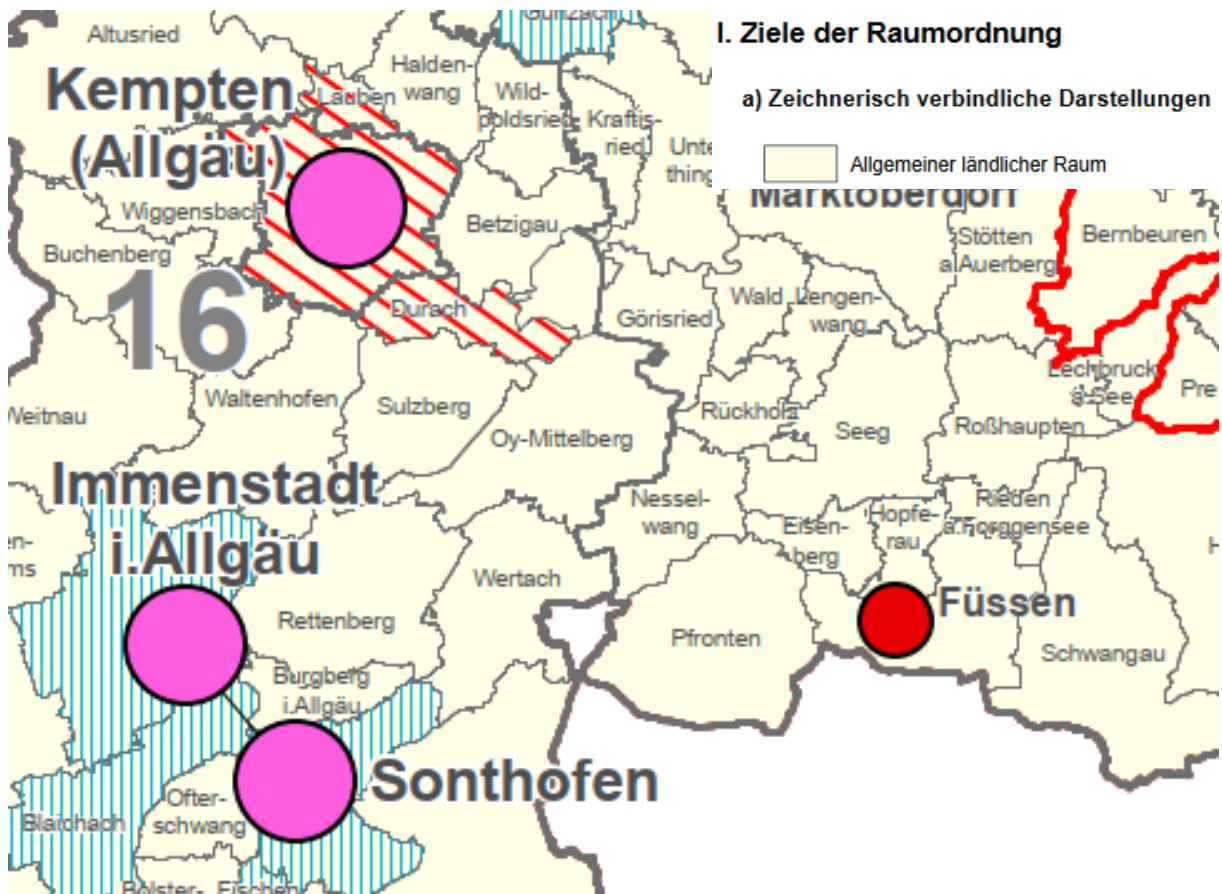


Abbildung 6: Auszug Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2022 wird der Markt Wertach als allgemein ländlicher Raum kategorisiert. Der Markt liegt im Landkreis Oberallgäu in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 310 (Oy-Mittelberg – Füssen). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kempten, Immenstadt im Allgäu und Sonthofen, sowie das Mittelzentrum Füssen (s. Abb. 3).

Maßgeblich relevant für die Bewertung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“) und Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen") sind die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 2023):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

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

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...)

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Mit der Ausweisung von Geschosswohnungen sowie potenziellen Sozialwohnungen entwickelt die Gemeinde am östlichen Ortsrand ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnangebot.

Zudem trägt der Bau einer neuen Kindertagesstätte dazu bei, den Ort für junge Familien mit Kindern noch attraktiver zu gestalten und zusätzliche Anreize für einen Zuzug dieser Bevölkerungsgruppe zu schaffen.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(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*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *(...)*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

Mit dem Bau eines neuen Feuerwehrhauses wird sichergestellt, dass in Notfallsituationen schnellstmöglich Hilfe gewährleistet und das Vereinsleben und Ehrenamt gestärkt wird. *Die Kindertagesstätte deckt darüber hinaus einen dringend erforderlichen und gesetzlich vorgeschriebenen Bedarf an Betreuungsangeboten.*

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung (...) der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. (...)

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Der Standort für das neue Feuerwehrhaus wurde aufgrund der spezifischen Anforderungen an Funktionsabläufe und Freiflächengestaltung und der damit benötigten Flächengröße gezielt Richtung Ortseingang situiert. Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Grüntenstraße, sodass hier die Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung aufeinander abgestimmt sind.

Auch die neue KiTa wird über die bereits bestehende Verbindung der Alpenstraße zum Parkplatz des Schwimmbads und über die bestehende Brücke über die Starzlach für den Hol- und Bringverkehr erschlossen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Innenbereich von Wertach sind keine zusammenhängenden Flächen der Größe der beiden Vorhaben verfügbar. Für beide Einrichtungen ist die Gemeinde schon seit langem auf der Suche nach Standorten. Innerorts stehen aktuell keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Bzw. maßgeblich beim Feuerwehrhaus ist vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit, Funktionsabläufe und Immissionschutz ein Standort im verdichteten Innenbereich nicht bedarfsgerecht bzw. konfliktfrei realisierbar. Es ist maßgeblich Abstand zu den nächsten schutzbedürftigen Wohnnutzungen (allgemeines Wohngebiet) erforderlich, um Störungen bzw. Lärmemissionen, die im Zuge des neuen Feuerwehrhauses entstehen, auf ein Minimum zu reduzieren.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

Das Plangebiet „Östlich Feuerwehrhaus“ liegt auf einer Fläche, die von Norden bereits durch Mischgebietsflächen und durch die Grüntenseestraße im Süden begrenzt wird. Diese Baureihe ragt bislang in den Außenbereich. Das Vorhaben rundet – trotz seiner Größe – die Siedlungsfläche von Wertach ab, da auch südlich der Grüntenseestraße die Wohnbaufläche weiter nach Osten ragt. Das Vorhaben stellt eher einen Lückenschluss/ Arrondierung denn eine reine Außenentwicklung dar. Das Anbindegebot ist damit gewahrt.

Im Plangebiet "Neubau KiTa in den Starzlachauen" wurde der Bau direkt an bestehende versiegelte Flächen des Indoorspielplatzes Allgäulino geplant.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Flächen eignen sich auf Grund des kleinflächigen Zuschnittes sowie der Vorbelastungen durch Bebauung und Straßenraum nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit Blick auf die Erschließung des Mischgebiets ist darauf zu achten, dass die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden gesichert werden.

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Fazit:

Die Ausweisung von einer Mischgebietsfläche sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf stehen den o.g. Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms für eine gleichwertige und geordnete Entwicklung des ländlichen Raums nicht entgegen. Die beiden Vorhaben fördern die Siedlungsstruktur der Marktgemeinde Wertach, zudem wird die Infrastruktur im ländlichen Raum dadurch weiter ausgebaut und gestärkt. Mit den Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Wertach wird inhaltlich den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

4.2 Regionalplan (16) Allgäu

Die Marktgemeinde Wertach befindet sich in der Planungsregion des Regionalplans Allgäu (16). Wertach liegt in Nähe zum östlich gelegenen Mittelzentrum Füssen, den südwestlich gelegenen Mittelzentren Immenstadt im Allgäu und Sonthofen, sowie zum nordwestlich gelegenen Oberzentrum Kempten. Zudem befindet sich die Gemeinde im Winkel zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung zwischen Immenstadt i. Allgäu und Füssen und südlich des Oberzentrums Kempten i. Allgäu. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Alpengebiet und der Grenzregion zu Österreich zugeordnet.

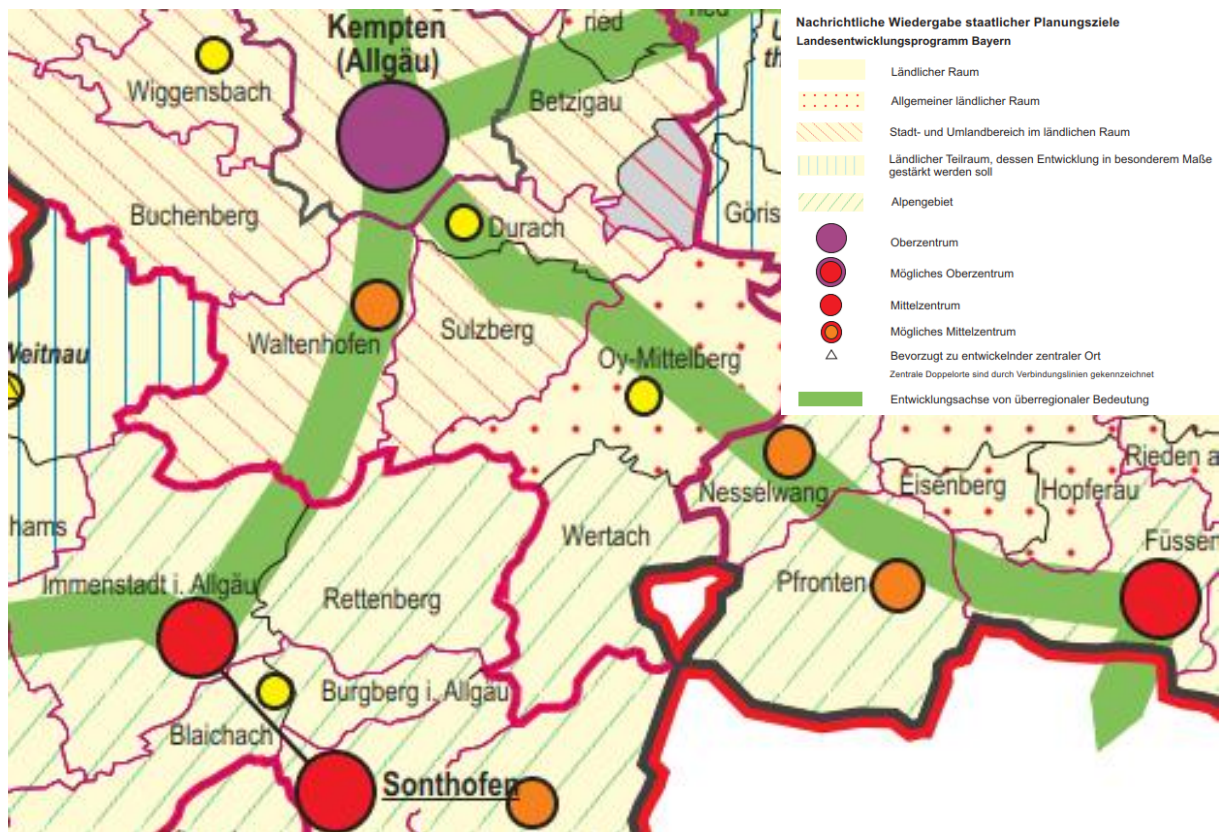


Abbildung 7: Auszug aus REP-Karte 1 "Raumstruktur"

Im Süden des Marktgemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem ein kleinflächiges landschaftliches Vorranggebiet für Bodenschätze, sowie einige festgesetzte Wasserschutzgebiete auf (s. Abb. 8). Darüber hinaus befinden sich im nahen Umfeld des Gemeindegebiets zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sowie Landschaftsschutzgebiete/ Schutzzonen im Naturpark (s. Abb. 9). Die genannten Flächen liegen jedoch weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in dessen näheren Umgebung.

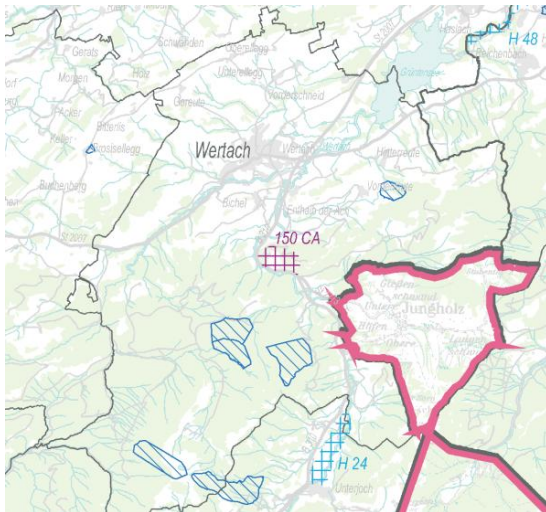


Abbildung 8: Auszug aus REP-Karte 2 "Siedlung und Versorgung"

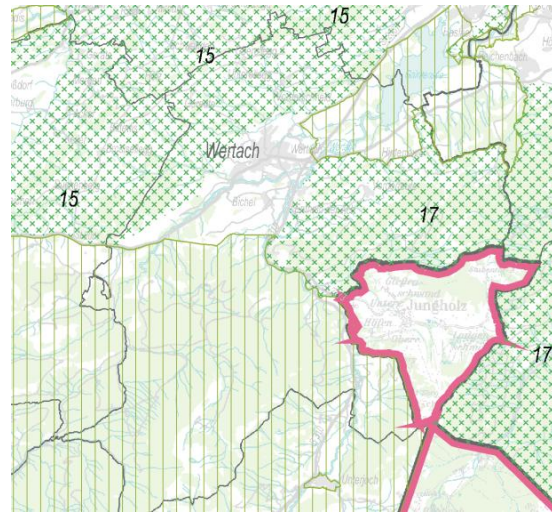


Abbildung 9: Auszug aus REP-Karte 3 "Natur und Landschaft"

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Bodenschätze

 Vorranggebiet (Nr.)

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Nachrichtliche Wiedergabe

- von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen

 Festgesetztes Wasserschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Allgäu begründen die geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wertach.

Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) 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.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

Landwirtschaft

(G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraums sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Bildungs- und Erziehungswesen

(G) 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.

Museen und Denkmalpflege

(G) Sowohl Stadt- und Heimatmuseen als auch Museen, die regionsspezifische Themen aufgreifen, sind als kulturelle Einrichtungen von besonderer Bedeutung.

Siedlungsstruktur

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Fazit:

Die Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Wertach entsprechen inhaltlich den übergeordneten Zielen des Regionalplans (16) Allgäu, da die Region durch die beiden Vorhaben - der Schaffung von Wohnraum (verdichtet), der Errichtung einer Feuerwehr und einer neuen Kindertageseinrichtung - hinsichtlich ihrer Funktion als Lebensraum verbessert wird.

5 Sonstige fachliche Vorgaben

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Ebenso sind keine Altlasten bekannt.

Die Änderungsbereiche liegen in keinen übergeordneten Schutzgebieten (Naturschutz, Hochwasser, Wasserschutzgebiete etc.) Die Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen") ist unmittelbar westlich der Starzlach situiert und liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Daher kann es, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, zu Überschwemmungen im Änderungsbereich kommen. Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen.

6 Erschließung

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Der Änderungsbereich ist über die Grüntenseestraße, die die Anbindung an die öffentliche Erschließung sichert, an den Ortskern von Wertach sowie an die B 310 verkehrlich angeschlossen. Die innerliche Erschließung erfolgt über private Erschließungsstraßen (Stichstraßen) und den nördlich

verlaufenden Schleifweg. Die Erschließung des geplanten Feuerwehrhauses erfolgt direkt über die Grüntenseestraße sowie über den vorhandenen Schleifweg (Notfälle).

Durch die geplanten Nutzungen (Wohnnutzung, Feuerwehr) ist von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Grüntenseestraße auszugehen. Zu bestimmten Zeiträumen (Übung oder Einsatz Feuerwehr) kann es zu einem erhöhten PKW-Aufkommen kommen, dies wird aber nicht als kritisch gesehen, da das Feuerwehr-Grundstück von zwei Zufahrten erschlossen wird und sich dadurch der PKW-Verkehr aufteilen wird.

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt von Westen über den Bichelweg und Starzlachauen. Der Bichelweg schließt an den Ortskern von Wertach an.

Durch die geplanten Nutzungen (KiTa) ist von keinem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Straßen auszugehen. Zu bestimmten Zeiträumen (Bring und Abholzeiten) kann es zu einem erhöhten PKW-Aufkommen kommen, dies wird aber nicht als kritisch gesehen, da die Bring- und Abholzeiträume unterschiedlich sind und das PKW-Aufkommen entzerrt wird.

7 Immissionen

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets verläuft der Fuß- und Radweg „Schleifweg“, im Süden die „Grüntenseestraße“. Westlich grenzt direkt das Gebäude des derzeitigen Feuerwehrhauses und Heimatmuseums des Marktes Wertach an. Nordwestlich, westlich und südlich des Plangebiets liegen außerdem Wohn- und Gewerbeflächen sowie im Süden eine Sportanlage. Östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen in Form von Intensivgrünland. Etwa 150 m östlich des Projektgebietes verläuft die Bundesstraße 310.

Von der südlich des Baugebiets verlaufenden Ortstraße, dem gegenüber liegendem Einzelhandel mit Kundenverkehr, von dem weiter südlich liegenden Sportplatz, der bestehenden bzw. der neu geplanten Feuerwehr (Einsätze, Sirene) mit Besucherverkehr und integrierten Nutzungen (Musik, Heimatmuseum) sowie von der südöstlich verlaufenden B 310 sind Lärmemissionen zu erwarten.

Gemäß Aussagen vom Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde der Lebensmittelmarkt am 16.06.1992, Az: 51-434/92, baurechtlich genehmigt. Neben den allgemeinen Auflagen zum Stand der Technik wurden ein Betrieb in der Zeit zwischen 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Anlieferungen in der Zeit zwischen 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zugelassen. Ausgehend von diesen Regelungen ist durch den Lebensmittelmarkt im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Nach den Berechnungen des Landratsamtes ergeben sich unter Berücksichtigung nach den Verkehrszahlen der bayerischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2024 für die Bundesstraße B310 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 und nach dem Verkehrsgutachten zur Ortsumfahrung von Modus Consult für die Grüntenseestraße im Plangebiet nachfolgende maximale Beurteilungspegel:

- Westfassade: tags / nachts 59 dB(A)/ 52 dB(A)
- Nordfassade: tags / nachts 54 dB(A)/ 46 dB(A)
- Ostfassade: tags / nachts 60 dB(A)/ 52 dB(A)
- Südfassade: tags / nachts 62 dB(A)/ 55 dB(A)

Es werden an der West-, Ost- und Südfassade die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um tags bis zu 2 dB(A) und nachts teilweise erheblich um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im parallel laufenden Verfahren zur Bebauungsplanänderung 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage“ werden passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, um den Schallschutzanforderungen gerecht zu werden.

Zudem muss aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten.

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Das Plangebiet liegt im Süden Wertachs zwischen der davon östlich gelegenen „Alpenstraße“ und der im Westen liegenden Straße „Starzlachauen“ mit dem Gelände des Hallenspielfeldes „Allgäulino“. Östlich und südlich des Geltungsbereichs fließt die Starzach entlang, parallel dazu führt ein Fußgängerweg. Weiter südlich befindet sich eine Tennisanlage und das Starzlachauenbad. Aufgrund des Besucherverkehrs und der Nutzungen im Freien sind Lärmemissionen zu erwarten. Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen nach Norden und Nordwesten an, von welchen entsprechende Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgehen können. Diese sind als ortsüblich zu bewerten.

8 Standortalternativen

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Aufgrund der Anforderungen an Funktionsabläufe, des Flächendarfs, der Anbindung an das Verkehrsnetz sowie der Beachtung von Immissionsschutz wird ein innerörtlicher Standort für ein neues Feuerwehrhaus ausgeschlossen. Der Markt Wertach ist bereits seit Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Alternativstandort. Innerhalb bzw., im Anschluss an die vorhandenen Gewerbegebiete im Norden von Wertach wurde eine Errichtung bereits geprüft. Diese scheiterte zum einen an den naturschutzfachlichen Vorgaben (Streuwiesen), an der Flächenverfügbarkeit, an der Lage im Landschaftsschutzgebiet und maßgeblich an den raumordnerischen Vorgaben des Anbindegebots.

Die Gemeinde hat sich darüber hinaus intensiv mit dem Ausbau/einer Modernisierung am aktuellen Standort auseinandergesetzt. Aus funktionalen bzw. finanziellen Gründen wurde diese Möglichkeit schließlich wieder verworfen.



Abbildung 10: Konzeptvariante - Erweiterung/Ausbau bestehendes Feuerwehrhaus, 01.08.24 (LARS Consult)



Abbildung 11: Konzeptvariante - Erweiterung/Ausbau bestehendes Feuerwehrhaus, 01.08.24 (LARS Consult)

Eine Neuausweisung eines Mischgebiets mit Geschosswohnungsbau am östlichen Ortsrand ist für die Gemeinde angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs eine sinnvolle Maßnahme, da sie innerörtlich über keine passenden Potenzialflächen verfügt, die sie für eine Nutzung aktivieren könnten. Das Planungsvorhaben an dieser Stelle dient dem Ziel, die vorhandenen Flächen der Gemeinde effizient zu nutzen und weiteren großflächigen Wachstum in die Außenbereiche zu vermeiden. Unter anderem deshalb wurde das Planungsgebiet angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich sowie auf

einer Fläche, die bereits teilweise als Wohngebiet im bisherigen Flächennutzungsplan angedacht war, gewählt.

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Aus mangelnden Möglichkeiten die bestehende Kindertageseinrichtung St. Ulrich am bestehenden Standort zu erweitern, ergibt sich die Lage des neuen Planungsgebiets „neue Kindertagesstätte“. Die Gemeinde hat intensiv sämtliche Standortalternativen geprüft, welche dann final an der Verfügbarkeit oder an den funktionalen Erfordernissen an eine Kita mit Außenanlagen gestellt werden gescheitert sind. Der Gemeinde standen somit innerörtlich keine Flächen zur Verfügung, weshalb das Bauvorhaben auf das südlich gelegene Grundstück westlich der Starzlach gelegt wurde.

Das Gemeindegebiet Wertach bietet keine geeigneteren Standorte für die Fläche des Gemeinbedarfs für die neue Kindertagesstätte als die geplante Fläche am östlichen Ortsrand sowie westlich der Starzlach. Der Standort ist in seiner näheren Umgebung durch Gemeinbedarfs- und Freizeitnutzungen geprägt und eignet sich insofern von seiner Lage und Anbindung gut für die Kita samt Freianlagen. Letztere weisen maßgeblich aufgrund der Lage an der Starzlach eine hohe Qualität auf.

Zukünftig soll sich jedoch weiterhin verstärkt auf die Innenentwicklung fokussiert werden und Neuausweisungen sollten lediglich bedarfsgerecht und schrittweise erfolgen. Des Weiteren sollte die Entwicklung der Bevölkerungsentwicklung regelmäßig geprüft werden, um die Prognose für den Flächenverbrauch stets korrigieren zu können. Dieses Vorgehen gewährleistet eine nachhaltige und gezielte Entwicklung, die den Wohnraumbedarf deckt, ohne weitere große Flächenressourcen der Gemeinde zu beanspruchen.

9 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im jeweiligen Umweltbericht zur Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsandlage“) und der Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen") gesondert dargestellt.

Für die Ausweisungen von Misch- bzw. Sondergebieten auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden ergeben sich projektbedingte Eingriffe in erster Linie für das Schutzgut Boden. Grundsätzlich verlieren versiegelte bzw. überbaute Böden ihre Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für die Natürliche Vegetation) vollständig, so dass die Eingriffsintensität für diese Flächen gleich ihrer Bestandsbewertung ist.

Um die Beeinträchtigungen von Böden soweit als möglich zu minimieren, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren für die Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsandlage“) sowie bei der Freianlagenplanung (Teilfläche 02 (BP „KiTa Wertach“) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen (z. B. Festlegung einer möglichst geringen GRZ, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Pflanzung standortgerechter Gehölze).

Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellen die geplanten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren sind. Die detaillierte Untersuchung der Eingriffsschwere und die Ableitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen ist den beiliegendem Umweltberichten zu entnehmen.

Nachdem mit den gegenständlichen Planungen keine gravierenden Eingriffe in sensible oder nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen verbunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Auswirkungen der Planungen grundsätzlich kompensierbar sind.

Die in der Teilfläche 01 im rechtskräftigen FNP dargestellte Grünfläche bzw. die „städtebaulich besonders wirksame Grünfläche“ erstreckt sich weitestgehend auf die Nord-Süd gerichtete durchgängige Grünstruktur zwischen der Bundesstraße im Osten und dem Siedlungskörper im Westen. Durch die räumlich untergeordnete Überplanung des kleinen Sporns im Westen zum MI wird die Gesamtfunktion und Wirkung dieser weiterhin rechtswirksamen Grünstruktur nicht beeinträchtigt.

10 Artenschutz

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsanlage“ wurde eine artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sowie eine umfassende Ausführung des Themas Artenschutz im zugehörigen Umweltbericht vorgenommen. Unter Berücksichtigung dessen und der vorliegenden Habitatsausstattung sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

Der Artenschutz ist jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes sachgemäß zu bearbeiten, um eine fachgerechte Berücksichtigung geschützter Arten und deren Lebensräume sicherzustellen. Durch die weitere Konkretisierung im Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass sämtliche relevanten Aspekte des Artenschutzes in angemessener Weise geprüft und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Im Zuge des Neubauvorhabens der „Neubau KiTa in den Starzlachauen“ wurde eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach BayKompV erstellt. Das geplante Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden. Damit sind die Vorschriften des § 15 BNatSchG über die Zulässigkeit von Eingriffen und die Notwendigkeit von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierbei wurden die Schutzgüter betrachtet, der Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechend Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz dem Vorhaben zugeordnet.

11 Eingriffsausgleichsbilanz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG darstellt. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“. § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Teilfläche 01 (BP „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsandlage“)

Im Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens „1. Erweiterung und 2. Änderung des BPs Nr.4 Schleifweg, östliche Ortsandlage“ werden die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausführlich dargelegt. Grundlage hierfür bildet der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand: Dezember 2021). Die Bilanzierung des Eingriffs ergibt einen Bedarf von 15.417 auszugleichenden Wertepunkten. Dieser soll durch die Anlage eines Streuobstbestands auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365, Gemarkung Wertach ausgeglichen werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen konkretisiert.

Teilfläche 02 (Freianlagenplanung "Neubau KiTa in den Starzlachauen")

Für den Bau der neuen KiTa in Wertach liegt kein Bebauungsplan und somit kein Umweltbericht vor. In der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BayKompV wurde für das Bauvorhaben ein Kompensationsbedarf von insgesamt 5.245 Wertepunkten ermittelt. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird vollständig, plangebietsextern auf einer Teilfläche mit einer Größe von 954 m² auf dem Flurstück 1365, Gemarkung Wertach erbracht. Das Grundstück liegt nördlich des Marktes Wertach. Bei den für den Ausgleich vorgesehenen Teilflächen handelt es sich im Bestand um eine landwirtschaftlich als Intensivgrünland bewirtschaftete Fläche bzw. um ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (hängigere Bereiche). Entlang der bestehenden Gehölze im Nordosten des Grundstücks soll ein vorgelagertes, mesophiles Gebüsch von etwa 10 m Breite entwickelt werden. Entlang des Fließgewässers im Südosten der Fläche soll außerdem ein ebenfalls etwa 10 m breites Auengebüsch entstehen. Der südwestliche Randbereich des Gewässers soll dabei freigehalten werden, da dieser Teil als Tränke für Weidevieh genutzt wird. Die Gehölzstrukturen sollen sich, mit Unterstützung einiger wenigen Initialpflanzungen, weitgehendst durch Sukzession selbst entwickeln. Ziel der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsfläche ist die Herstellung ökologisch wertvoller Biotope.

12 Zusammenfassende Begründung

Die beiden Änderungen leiten sich aus dem Bedarf ab. Zum einen handelt es sich um gemeindliche Bedarfsdeckung (KITA, Feuerwehr) und darüber hinaus wird die FNP-Änderung ergänzt durch die Möglichkeit, maßgeblich verdichteten Wohnraum im Anschluss an den Altort zu schaffen.

Die Marktgemeinde Wertach reagiert mit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert zwischen den Jahren 2022 und 2033 eine Zunahme der Einwohnerzahl von 5,4 %. Damit liegt das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Wertach deutlich über dem des Landkreises Oberallgäu (+ 3,3 %) und leicht über dem des Regierungsbezirks Schwaben (+ 5,0 %).

Um den aktuellen Wohnraumbedarf zu decken ist eine Neuausweisung eines Mischgebiets mit teilweiser Wohnbebauung am östlichen Rand von Wertach sinnvoll, da kurz- und mittelfristig ein Großteil der Innenentwicklungspotentiale nicht verfügbar und somit nicht zu aktivieren ist. Mischgebietsflächen werden aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Potenzialfläche für Wohnen angerechnet. Damit ergibt sich für das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha lediglich eine Brutto-Wohnbaufläche von ca. 0,5 ha für die geplante Wohnnutzung.

Neben den Mehrfamilienhäusern entlang der Grüntenseestraße sind in den zwei verbleibenden kleinteiligen „Lücken“ zwischen Feuerwehrhaus und Bestandsbebauung zwei Baufenster für Einfamilienhäuser vorgesehen. Das dadurch entstehende vielfältige Angebot an Wohnungsgrößen nimmt Bezug auf die aktuelle demographische Entwicklung. Zudem ist das Plangebiet vollständig erschlossen, fügt sich in die angrenzende Bestandsbebauung ein und schließt den östlichen Ortsrand städtebaulich. Das vorhandene und fußläufige Nahversorgungsangebot und die geplante Fußwegeverbindung zu der nördlichen Bestandsbebauung stellen optimale Voraussetzungen für die hier geplanten Mischnutzungen dar. Im Norden soll mittelfristig das hier vorhandene Gewerbegebiet ausgeweitet werden. Durch die Mischnutzung wird das Gliederungsgebot gewahrt. Die gemischte Nutzung entspricht zudem dem Charakter des „Marktfleckens“ Wertach und begünstigt auch zunehmend das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, verträglichem Gewerbe, Versorgung und Gemeinbedarf.

Neben den funktionalen Erfordernissen weist der Standort auch städtebaulich ideale Voraussetzungen für die Entwicklung von stattlicher Kubaturen auf. Die regionaltypische Bauweise des Altortes kann somit verträglich weiterentwickelt werden. Nachdem ein Großteil der Flächen in kommunalen Besitz ist, obliegen der Gemeinde die Anforderungen an eine ortsverträgliche und hochwertige Ausführung. Die Planungen zum Feuerwehrhaus wurden bereits beauftragt.

Die Kita an der Starzlach fügt sich funktional sehr gut in die umgebenden Freiflächen und maßgeblich Freizeitnutzungen ein. Synergien von Freiflächen, Stellplätzen, Erschließungen und Nutzungen sind an diesem Standort sehr gut möglich. Durch die parallele Planung durch ein Architekturbüro ist eine hochwertige und raumverträgliche Gestaltung am naturnahen Ortsrand gewährleistet.

Fazit:

Beide Teilflächen sind funktional und städtebaulich in ihrer Lage und Größe begründbar.