



BEGRÜNDUNG

ZUR

2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Emmenhausen Ost"

in der Fassung vom: 11.07.2017

geändert am: 06.06.2019

geändert am: 24.06.2020

Satzungsfassung: 14.10.2020

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31

Fax 08806 - 95 833 32

Mobil 0172 - 139 5372

drexler@stadtundland.bayern

www.stadtundland.bayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet "Emmenhausen Ost" im Markt Waal liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (Bekanntmachung 02.03.2001). Die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte einer ortsansässigen Familie die Errichtung eines Wohnhauses im östlichen Bereich der Fl.Nr. 10/14 (Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereichs nach Osten bis zu einem bestehenden Feldweg). Diese 1. Änderung wurde am 13.01.2012 rechtsverbindlich.

Der Marktgemeinderat Waal beschloss am 14.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Emmenhausen Ost". Der Änderungsbereich umfasst Flächen östlich der Straße "Am Sommerkeller" sowie nördlich der St.-Ulrich-Straße und ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich. Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 261 wird durch die 2. Änderung neues Baurecht geschaffen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Waal wurde mit Bescheid vom 10.06.2005 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 24.06.2005 rechtswirksam. Im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Anpassung für den Bereich der 2. Änderung. Die Marktgemeinde Waal gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Lamerdingen und der Gemeinde Jengen zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe (VGem), die am 01.05.1978 als Zusammenschluss benachbarter kreisangehöriger Gemeinden gegründet wurde.

2. Anlass und Inhalt der 2. Änderung

Um mehreren Bauwerbern entsprechen zu können, beschloss der Marktrat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Emmenhausen Ost".

Nachdem für den gesamten Markt Waal im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters auch Eigentümeransprachen durchgeführt wurden, stellte sich heraus, dass keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer von innerörtlichen Baulücken besteht. Im Baulückenkataster des Ortsteils Emmenhausen sind auch die bisher unbebauten Grundstücke auf der Ostseite der Straße „Am Sommerkeller“ enthalten, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes neu überplant werden. Eine Bebauung dieser Grundstücke scheiterte bisher daran, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse genommen hat und die Grundstücke daher nicht bebaubar waren. Dieser Umstand kann nach umfangreichen Gesprächen mit den Eigentümern und durch die gegenständliche Planung beseitigt werden. In Zuge der Neuplanung wird „Am Sommerkeller“ ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen (Nachverdichtung). Nachdem durch die neue Planung bisher überplante, jedoch nicht nutzbare Flächen nun einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden, dient die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Zudem sind bereits die nötigen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) vorhanden und machen keine neuen Versiegelungen erforderlich.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird mittels zweier durchlaufender Bauräume im vorliegenden Planungskonzept freier gestaltet, wobei durch die relativ niedrige, festgesetzte GRZ von 0,25 sichergestellt wird, dass unbebaute Bereiche zwischen den Neubauten verbleiben. Die bisherige Außenbereichsfläche nördlich der St.-Ulrich-Straße wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeschlagen und schafft drei zusätzliche Baugrundstücke. Das östlichste Baugrundstück Nr. 9 ermöglicht ein eingeschossiges, barrierefreies Gebäude, das sich so harmonisch in die Geländetopographie einfügt. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die eingeschossige Bebauung verringert.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Emmenhausen, rd. 3 km östlich des Marktes Waal. Die nördlich gelegene Stadt Buchloe ist rd. 9 km entfernt.

Waal, im Norden der Region Allgäu in Mittelschwaben gelegen, befindet sich östlich der von Kempten über Kaufbeuren und Buchloe nach Augsburg führenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist der Markt Waal als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen.

Der heutige Landschaftsraum in der Region Buchloe wurde noch vor wenigen Jahrtausenden von den damals sehr breiten und wasserreichen Flüssen und Zuflüssen der heutigen Fließgewässer Lech und Wertach eingenommen. Daher ist der unmittelbare geologische Untergrund aus sog. Flussschottern aus dem Einzugsgebiet der Lechtaler und der Allgäuer Alpen aufgebaut. Aber auch kristalline Gesteine aus den Zentralalpen sind vertreten. Überdeckt ist dieser lehmig kiesige Untergrund überwiegend mit Braunerden.

Das Planungsgebiet ist bereits westlich durch die Straße "Am Sommerkeller" und südlich durch die "St.-Ulrich-Straße" erschlossen.

Im Norden verläuft ein öffentlicher Feldweg, der das Planungsgebiet vom Rand eines ehemaligen Kiesabbaugebietes abgrenzt. Das Gelände fällt hier steil nach Norden ab.

Die bestehenden bzw. künftigen Baulandflächen werden bis heute als landwirtschaftliche Flächen genutzt (baum- und strauchlose Grünlandflächen).

Im von Ost nach West abfallenden Gelände des Planungsgebietes wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Bauleitplanung geregelt.

4. Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Markt Waal entspricht dem regionalplanerischen Ziel der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (Siedlungswesen B V 1.3), indem die geplanten Neubauflächen in Anbindung an bestehende Wohnbauflächen in Form einer Ortsabrandung ausgewiesen werden.

Um dem landesplanerischen Grundsatz zu entsprechen, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet wird, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann (LEP 2.2.5), beschloss der Marktgemeinderat von Waal die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung. Sie ermöglicht die Bebaubarkeit eines Grundstückes, das bisher im Außenbereich lag sowie die Überplanung von bestehenden Bauflächen nach heutigen Wünschen der Bauwerber (im Bereich von bisher drei Baugrundstücken sollen künftig bis zu fünf Baugrundstücke bebaut werden können).

In Karte 3 "Natur und Landschaft" des Regionalplans der Region Allgäu (16) wird ersichtlich, dass Emmenhausen dreiseitig vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 2 "Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder" umgeben ist, aber nicht im Vorbehaltsgebiet liegt. Somit ergeben sich keine konkurrierenden Belange durch die geplante Wohnbebauung. Zudem sind die überwiegenden Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsflächen ausgewiesen.

Der Markt Waal ist bestrebt, durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) möglichst gesunde und konfliktfreie Wohnverhältnisse im Planungsgebiet zu sichern.

Im Gegensatz zu Einzel-Bauräumen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan soll künftig mittels durchlaufender Bauräume den Bauwerbern ein größerer Spielraum hinsichtlich der Situierung ihrer Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht werden. Die Festsetzung von zwei durchlaufenden Bauräumen ist der Hanglage des Gebietes geschuldet.

Um eine für das ländliche Gebiet untypisch hohe Verdichtung zu verhindern, werden Mindestgrundstücksgößen festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke 1 bis 8 beträgt die Mindestgrundstücksgöße 500 m². Auf Baugrundstück 9 wird entsprechend der geplanten eingeschossigen Bebauung eine höhere Mindestgrundstücksgöße von 650 m² festgesetzt.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Die besonders gekennzeichneten Flächen liegen überwiegend im Nordwesten der Bauräume und haben den Schutz der Süd- und Westgartenflächen als Hintergrund. Im Bereich von Grundstück 7 wird aufgrund der Geländeverhältnisse sowie der Lage südlich des Bauraumes eine Fläche für offene Garagen festgesetzt, worin nur offene Stellplätze mit Überdachung (Carports ohne Seitenwände) errichtet werden dürfen. Somit wird der südliche Gartenbereich nicht durch eine massive Bebauung beeinträchtigt.

5. Geplante Nutzungen

Der 9.405 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

-	Nettobauland	7.288 m ²	(78 %)
-	davon private Grünflächen	1.148 m ²	
-	öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	2.117 m ²	(22 %)

Für das Baugebiet wird als **Art der Nutzung** gemäß § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben.

Damit die Bebauungsdichte zur Landschaft hin abnimmt, sind auf vier Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Am nördlichen Rand (Grundstücke 1 und 2), im Eckbereich der vorhandenen Straßen (Grundstück 6) sowie auf Grundstück 7 und 8 dürfen auch Doppelhäuser errichtet werden. Im Bereich von Baugrundstück 6 wird das bestehende Doppelhaus mit zwei Garagen durch einen Bauraum aktiv gesichert. Östlich davon wird neues Baurecht durch überbaubare Flächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen geschaffen (Baugrundstücke 7, 8 und 9).

Im Planungsgebiet sind Garagen und offene Garagen entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Waal zu errichten. Sie sind im Rahmen der bauordnungs-

rechtlichen Vorschriften allgemein zulässig und dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen erstellt werden.

Sämtliche private Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen, um eine verbesserte Oberflächenwasserversickerung zu ermöglichen.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (I bzw. I+II) in Verbindung mit einer höchstzulässigen Firsthöhe (FH 6,75 m, 7,50 m bzw. 9,00 m) festgesetzt. Überschreitungen durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig. Weitere Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im Rahmen der BauNVO zulässig.

Die Differenzierung der zulässigen Firsthöhen ist begründet im von West nach Ost ansteigenden Gelände des Planungsgebietes. Insbesondere im östlichen Bereich soll durch eine Firsthöhe von maximal 6,75 m gewährleistet werden, dass das Baugebiet nicht über Gebühr in den angrenzenden Landschaftsraum hineinwirkt.

Die höchstzulässige Grundfläche für das Baugebiet beträgt 2.351 m² bei einer GRZ von 0,25. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.527 m² (GRZ 0,375) führen. Neue Freiflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden, bestehende versiegelte Bereiche sollen, wenn möglich, entsiegelt bzw. ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Bei Hauptgebäuden sind Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer möglich. Durch die Festsetzung bis 40° können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird.

Untergeordnete Bauteile und Garagen dürfen auch mit an das Hauptgebäude angelehnten Pult- oder Flachdächern errichtet werden. Flachdächer sind jedoch zu begrünen.

6. Sonstige Festsetzungen

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Wohnhäuser, insbesondere im Hangbereich, verträglich zueinander (gegenseitiger Nachbarschutz), aber auch angepasst an das Gelände errichtet werden, sind für die vorgeschlagenen Baugrundstücke Höhenkoten für die maximale Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRFB EG) festgesetzt. Garagen dürfen in sinnvoller Anbindung an die Erschließungsstraßen unabhängig davon errichtet werden. Die festgesetzten höchstzulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die jeweilige OKRFB im Erdgeschoss.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde, einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. Es werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Garagen, zu Dachaufbauten, zu Solaranlagen auf Dachflächen, zu Fassadenmaterialien und -farben, zu Einfriedungen sowie zu Abgrabungen und Auf-

schüttungen getroffen. Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens nötigen Maße vorgenommen werden. Es sind keine Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses zulässig. Somit soll vermieden werden, dass die Baukörper über Gebühr aus dem natürlichen Gelände ragen.

7. Infrastruktur

In der ca. 9 km entfernten Stadt Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines möglichen Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist in ca. 15 km in Landsberg a. Lech (Mittelzentrum der Region München) bzw. in Kaufbeuren (Oberzentrum im Regierungsbezirk Schwaben, ca. 25 km entfernt) gegeben.

8. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen "Am Sommerkeller" im Westen und "St.-Ulrich-Straße" im Süden. Somit ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben. Nördlich begrenzt ein öffentlicher Feldweg (Feldzufahrt) das Gebiet der 2. Änderung.

Über die St.-Ulrich-Straße ist Emmenhausen auch künftig an die östliche Feldflur angeschlossen mit dem hier typischen landwirtschaftlichen Verkehr. Die bestehende Straße bleibt in ihrer hierfür ausgelegten Breite erhalten (mindestens 6,50 m).

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 soll die Straße "Am Sommerkeller" künftig nur 5,0 m, statt 6,50 m breit festgesetzt werden, da dies als ausreichend für die Erschließung der bestehenden und geplanten Wohnbebauungen erachtet wird und die Flächenversiegelung reduziert.

Aus wasserhaushaltlichen Gründen ist dafür Sorge zu tragen, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser der Straße in den Randstreifen zur Versickerung gebracht wird.

9. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Zweckverband "Wasserversorgung Obere Singoldgruppe". Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Wasserdruck bei ca. 2,5 bis 3,0 bar liegt. Deshalb wird den Bauherren empfohlen frühzeitig mit dem Wasserversorger Kontakt aufzunehmen, um durch ggf. durch den Einbau einer Druckerhöhungsanlage auch im Obergeschoss einen ausreichenden Wasserdruck sicher zu stellen. Die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage. Die Entwässerungssatzung – EWS des Marktes Waal vom 09.11.2016 ist zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Als Schutz vor Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird entlang der östlichen Grenze der Grundstücke 1 – 5 sowie der nördlichen Grenze der Grundstücke 7 und 8 ein 1,20 m breiter Erdwall mit Grasbewuchs auf Privatgrund hergestellt.

Der höchste Punkt liegt nördlich von Baugrundstück 1, das Gefälle verläuft in südlicher Richtung zu Grundstück 5, wo ein Sickerschacht mit vorgeschaltetem Absetzschacht errichtet wird. Abgehend vom Sickerschacht wird zum geregelten Ableiten des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen eine Regenwasser-Überlauf-Leitung entlang der Südgrenze von Grundstück 4 bis zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass an der Südgrenze von Grundstück 2 ebenfalls die Errichtung eines 1,20 m breiten Erdwalls zu dulden ist, bis die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Grundstücke 1 und 2 in Wohnbauland überführt wird. Sobald die Flächen im Bereich der Grundstücke 1 und 2 als Wohnbauland genutzt werden, wird ein gleichartiger Schutzwall an der Ostgrenze dieser Baugrundstücke errichtet.

Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wird die Errichtung von Zaunsockeln nicht explizit ausgeschlossen. Durch Zaunsockel kann gewährleistet werden, dass bei Starkregenereignissen kein Hangwasser auf die Baugrundstücke fließt, aber auch dass von den Grundstücken kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geschwemmt wird.

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der LEW AG Augsburg, Betriebsstelle Buchloe, über bestehende 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel. Die geplanten Neubauten werden ebenfalls mittels Erdkabeln angebunden.

Die bestehende 1 kV-Freileitung im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 259/1 kann gemäß § 12 der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV), im Falle einer künftigen Unzumutbarkeit aufgrund einer geplanten Bebauung, auf Kosten des Netzbetreibers abgebaut und verkabelt werden.

Die bestehenden Gebäude sind mit Telekommunikation versorgt. Ein Mehrbedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Neue Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

10. Baugrund

Der Grundwasserstand ist vorrausichtlich so tief anzunehmen, dass geplante Baukörper nicht in das Grundwasser eindringen werden (nächstgelegene Messstelle E 12: Grundwasserstand 2015 rd. 648,40 m ü. NN).

Für Gründungen im Wohnungsbau wird empfohlen, diese in den mindestens mitteldichten bis dicht gelagerten quartären Kiesen vorzunehmen. Zur Gründung von Häusern mit Unterkellerung kann alternativ zur DIN-Regelfallgründung die Dimensionierung einer Bodenplatte nach dem Verfahren der "elastischen Bettung" angewendet werden. Die Ausführung einer "Weißen Wanne" wird festgesetzt.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt und nicht zu erwarten. Außerhalb des Plangebietes befindet sich auf Fl.Nr. 275 eine Altlastenverdachtsfläche.

12. Immissionsschutz

Im Süden des Planungsgebietes (Bergstraße 15) liegt in ca. 120 m Entfernung von den Wohnbauflächen ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich (Tierbestand heute 85 Kühe / Kälber und 9 Schweine), auf dessen Ostseite Fahrsilos angeordnet sind.

Die bestehende Wohnbebauung südlich der St.-Ulrich-Straße schirmt die geplante Bebauung vor etwaigen Lärmbeeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb ab. Im Gegenzug wird auch der landwirtschaftliche Betrieb durch die neuen Wohnbauflächen nicht gefährdet. Geplanten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes steht aufgrund des ausreichenden Abstands nichts entgegen. Zudem liegen alle Betriebsgrundstücke außerhalb der Hauptwindrichtung.

Im Jahr 2006 wurde durch das Landratsamt Ostallgäu eine Stallerweiterung genehmigt.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Spitzenbelastungen (Lärm- und Staubbelastigungen) treten zeitlich beschränkt während einiger Tage in der Erntezeit auf und sind gemäß TA-Lärm 7.2 zulässig (Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch "seltene Ereignisse").

Aufgrund der ausreichenden Abstände sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen veranlasst.

13. Grünordnung

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Pflanzvorschriften, insbesondere zur Eingrünung der Baugrundstücke, festgesetzt. Die Baugrundstücke sollen weitest möglich unbefestigt bleiben und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Artenschutz im Planungsgebiet auch künftig zu sichern. Es werden nur heimische und standortgerechte Bäume zur Bepflanzung zugelassen. Ferner wird die Herstellung eines privaten Grünstreifens (zwei- bis dreireihige Feldgehölzhecke, überstellt mit einzelnen Bäumen) und einer privaten Grünfläche (Streuobstwiese), frei von baulichen Anlagen, im Osten des Planungsgebiets als Ortsrandeingrünung zum anschließenden Landschaftsraum hin festgeschrieben.

Die zur Ableitung des Niederschlags-Handwassers festgesetzten Erdwälle sollen mit Grasbewuchs hergestellt werden und sind von jeglicher Bebauung sowie hangseitig von Bepflanzung freizuhalten. Somit soll gewährleistet werden, dass das geplante Baugebiet bei Starkregenereignissen nicht durch große Wassermassen beeinträchtigt wird.

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Biotopflächen gemäß Art. 23 BayNatSchG verzeichnet. Nördlich des Geltungsbereichs wurde nachrichtlich eine Biotopfläche in den Bebauungsplan aufgenommen (Feldgehölz auf ehemaligem Abbaugelände am Nordrand von Emmenhausen).

Die o.g. grünordnerischen Maßnahmen (Grünordnungsplan) in Verbindung mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung werden als Beitrag zum regionalplanerischen

Ziel der Flurdurchgrünung festgeschrieben. Die angemessene Eingrünung des Planungsgebiets entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird als Minimierungsmaßnahmen eingestuft. Aufgrund der relativ geringen Größe des Planungsgebietes (< 1 ha) und der Tatsache, dass keine neuen Erschließungsflächen erforderlich sind, wird das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste (Bayerischer Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") angewandt.

Nachdem alle Fragen der Checkliste mit "ja" beantwortet werden, kann auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens verzichtet werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung für die Bepflanzung im Bereich der Ortsrandeingrünung und der Streuobstwiese ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB. Das Pflanzgebot kann somit über § 178 BauGB vom Markt Waal durchgesetzt werden kann.

14. Umweltbericht

Einleitung

a) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, die Bebaubarkeit eines Grundstückes, das bisher im Außenbereich lag, zu ermöglichen sowie die Überplanung von bestehenden Bauflächen nach heutigen Wünschen der Bauwerber zu ermöglichen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind östlich der Straße "Am Sommerkeller" vier überbaubare Flächen für Wohnnutzungen ausgewiesen. Hier sieht die 2. Änderung des Bebauungsplans neben einem bereits errichteten Doppelhaus fünf weitere mögliche Baugrundstücke vor. Nördlich der St.-Ulrich-Straße sollen künftig auf einer heutigen landwirtschaftlichen Fläche drei neue Baugrundstücke geschaffen werden. Die geplante Bebauung wird östlich durch eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung sowie eine Streuobstwiese zur freien Landschaft hin eingefasst.

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP), sind bei der vorliegenden Planung zu beachten.

Im **Baugesetzbuch** wird u.a. verlangt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ferner ist die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem sind auch die Belange des Naturschutzes hinsichtlich Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich zu beachten (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung).

Im **Regionalplan** der Planungsregion Allgäu (16) ist die benachbarte Stadt Buchloe als mögliches Mittelzentrum und das Gebiet des Markts Waal als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen.

Der Markt Waal liegt östlich der überregionalen Entwicklungsachse von Kaufbeuren über Buchloe nach Augsburg. Emmenhausen ist dreiseitig vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 2 "Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder" umgeben, es liegt jedoch außerhalb des Vorbehaltsgebiets.

Den Belangen Freizeit und Erholung kommt in der Region eine gewisse Bedeutung zu. Der Regionalplan enthält dazu folgende anzuwendende Aussage (BVII 1.1):

"Die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport soll nach ökologischen Kriterien gesichert und weiterentwickelt werden. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sollen geschaffen werden. Dabei sollen die wesentlichen landschaftlichen und kulturgeschichtlichen Gegebenheiten erhalten und weiterentwickelt werden."

Gemäß des **Landesentwicklungsprogramms** Bayern (LEP vom 01.09.2013) sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

LEP 1.2.2 (G) Demographischer Wandel

"Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden."

LEP 2.2.5 (G) 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, ..."

LEP 3.3 (Z) Siedlungsstruktur

"Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 24.06.2005) ist die Eingriffsfläche im Bereich des Bebauungsplans "Emmenhausen Ost" weitgehend als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Wohngebietes.

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Klima, Luft

Beschreibung

Großklimatisch ist der Markt Waal dem Klimabezirk des Schwäbischen Alpenvorlandes zuzurechnen. Der hierfür typische Föhn (warmer Fallwind aus dem Süden) bewirkt eine nennenswerte Erhöhung der Lufttemperatur. Die nächstgelegene Klimastation in Landsberg a. Lech gibt ein Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,4 °C an. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt im Gemeindegebiet bei 950 mm.

Als Hauptkaltluftbahnen sorgen das Wertachtal im Westen und das Lechtal im Osten für den Luftabfluß. Die Nord-Süd gerichtete Landschaft des Marktes Waal übernimmt die Funktion eines großen klimatischen Luftaustauschkorridors. Die Waldflächen im Osten von Emmenhausen ("Heiligkreuzwald") haben eine besondere Bedeutung als Frischluftproduzent. Im näheren Umgriff des Planungsgebietes schließen sich östlich Ackerflächen an. Diese sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten und bewirken somit einen Luftaustausch.

Auswirkungen

Kleinklimatische Schutzfunktionen, wie die Frischluftzufuhrbahn, werden durch die Planung in mittlerem Maße beeinträchtigt. Im Baugebiet werden bewusst überwiegend Einzelhäuser festgesetzt, so dass die Frischluftzufuhr von Osten auch künftig erfolgen wird. Nachdem das Planungsgebiet zum einen an Grünlandflächen anschließt und innerhalb des Gebiets nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge für Wege und Zufahrten festgesetzt sind, wird das Kleinklima künftig ausgeglichen bleiben.

Ergebnis

Das Schutzgut "Klima, Luft" wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Wasser

Beschreibung

Nördlich und östlich des Planungsgebiets befindet sich die weitere Schutzzone B (W III B) des Trinkwasserschutzgebiets Erpfting zur Wasserversorgung der Erpftinger Gruppe. Auf einer Länge von ca. 70 m überlagert der Geltungsbereich der 2. Änderung im Osten die Schutzzone um bis zu 7,0 m. In diesem Bereich ist ein privater Grünstreifen festgesetzt. Sowohl im Bereich der Randeingrünung, als auch im Bereich des Wasserschutzgebietes dürfen keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden. Die festgesetzten überbaubaren Flächen greifen nicht in die weitere Schutzzone ein.

Der nächste Messpunkt des Grundwasserflurabstands liegt ca. 200 m nordöstlich des Planungsgebietes (Messstelle E 12: Grundwasserstand im Jahr 2015 rd. 648,40 m ü. NN).

In Waal handelt es sich um überregional bedeutsame Grundwasservorkommen, die als schutzbedürftig anzusehen sind. Aufgrund einer relativ hohen Niederschlagsmenge und der im Allgemeinen guten Durchlässigkeit des Untergrundes ist von einer überdurchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Gemäß des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Zweckverband "Wasserversorgung Obere Singoldgruppe".

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage.

Auswirkung

Die geplanten neuen Versiegelungen durch Gebäude und Zufahrten verringern die Neubildungsrate des Grundwassers, der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt und gleichzeitig das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet als überdurchschnittlich hoch eingestuft wird (WWA Kempten), sind die neuen Versiegelungen nicht als gravierende Beeinträchtigung zu bewerten. Die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die Regelung der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht unterstützen zudem die Neubildungsrate des Grundwassers.

Ergebnis

Das Schutzgut "Wasser" wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Boden / Topographie

Beschreibung

Das Gelände im Planungsgebiet steigt aus einer Höhe von 662,0 m ü.NN im Westen auf Höhen von ca. 664,0 m ü.NN im Nord-Osten bis zu ca. 668,0 m ü.NN im Süd-Osten an.

Gemäß des Handbuchs zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Waal im Naturraum 046, der "Iller-Lech-Schotterplatten". Diese sind gekennzeichnet durch ihre überwiegend ebene, von Landwirtschaft intensiv bewirtschaftete Landschaft mit Grünlandkultur und teilweisem Ackerbau. Der Waldanteil ist im Gemeindegebiet sehr gering, hauptsächlich befinden sich Waldflächen am Ostrand des Gemeindegebietes.

Schotter der Risseiszeit bilden die heute überwiegend mit Wald bestockten Hochterrassen im Osten des Gemeindegebiets. Auf den nur gering karbonathaltigen Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse entstanden je nach Alter des Bodens und Lage im Gelände vorwiegend Braunerden unterschiedlicher Entwicklungstiefe.

Gemäß der Standortkarte für die landwirtschaftliche Eignung der Böden finden sich durchschnittliche Bedingungen für den Ackerbau im Süden von Emmenhausen sowie günstige Bedingungen östlich des Ortsteils. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen entlang der St.-Ulrich-Straße künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Auswirkung

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig dauerhaft versiegelt.

Im Bereich östlich der Straße "Am Sommerkeller" wurde der Eingriff durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits ausgeglichen. Lediglich die neuen überbaubaren Flächen nördlich der St.-Ulrich-Straße (Baugrund 7, 8 und 9) sind als neue Eingriffsflächen anzusetzen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen sind keine neuen Versiegelungen zur Erschließung erforderlich.

Zur Gründung der geplanten Häuser bzw. bei etwaiger Unterkellerung der Häuser erfolgt ein Eingriff in darunter liegende Böden bis auf tragfähigen Untergrund. Die festgesetzte weitest mögliche Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der neu zu errichtenden privaten Verkehrsflächen verringert den Eingriff in die Böden.

Ergebnis

Durch die Planung ist im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude sowie der privaten Erschließungsflächen mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen. Das Rückhaltevermögen der Böden im Bereich der geplanten Bauvorhaben wird in mittlerem Umfang beeinträchtigt.

- Pflanzen / Tiere

Beschreibung

Naturnahe Verhältnisse, d.h. Vegetationsformen, die der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen, finden sich im Gemeindegebiet nur an vereinzelten Standorten. Weite Teile des Gemeindegebiets sind besiedelt oder werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Den verbliebenen feuchten Standorten entlang der Waalhauptener Ach und seitlicher Zuflüsse kommt eine besondere ökologische Bedeutung zu.

Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG Art.7 bis 12 nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile sowie Natura 2000-Gebiete sind bisher im Gemeindegebiet von Waal nicht ausgewiesen.

Nördlich des Feldwegs (Fl.Nr. 265), außerhalb des Geltungsbereichs, wurde ein Biotop kartiert (Feldgehölz auf ehemaligem Abbaugelände). Nachweise für Rote-Liste-Arten liegen keine vor.

Derzeit ist das Planungsgebiet im Westen und Süden durch die vorhandenen Straßen versiegelt. Auf Baugrund 6 wurde im Rahmen des rechtsverbindlichen

Bebauungsplans ein Doppelhaus mit zwei Doppelgaragen errichtet.
Die übrigen Flächen werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkung

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellten bisher für diverse Tierarten sowie für die Wiesenbrüterarten weder Nahrungs- noch Bruthabitate dar.

Im Bereich der geplanten neuen Gebäude ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die angrenzenden Gebiete hinein.

Durch die festgesetzten privaten Grünflächen (rd. 1.150 m²; 5,0 m breite Ortsrandeingrünung aus Feldgehölzhecken mit Bäumen und eine ca. 400 m² Streuobstwiese) sowie umfangreiche Pflanzvorschriften werden die Verluste an möglichen Lebensräumen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Ergebnis

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung (weitestgehend wasserdurchlässige Beläge, je 300 m² ein standortgerechter, heimischer Baum 1. Ord. als Bepflanzung u.a.) werden die Eingriffe nach Möglichkeit reduziert. Das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" wird durch die Planung im Bereich der Neubauten in mittlerem Maße beeinträchtigt.

- Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung

Die Gemeinde Waal liegt auf einer geographischen Höhe von ca. 635 m üNN.

Die Landschaft der Gemeinde ist arm an naturschützerisch und landschaftspflegerisch wertvollen Flächen und Kleinstrukturen. Es gibt weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Die Gemarkung stellt sich als reine Kulturlandschaft dar.

Der Bebauungsplan liegt nicht auf einem landschaftsprägenden Höhenrücken, der überörtlich Erholungssuchende oder Urlauber locken würde. Das Baugebiet entwickelt sich vom westlichen, nahezu ebenen Bereich, angrenzend an den dörflichen Baubestand, als nach Osten um bis zu 6,0 m ansteigendes Gelände.

Die an das Planungsgebiet östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen keine nennenswerte Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Der vorhandene Feldweg im Norden des Planungsgebietes (in Verlängerung der Straße "Am Sommerkeller") ermöglicht auch künftig die Nutzung des anschließenden Landschaftsraumes durch Spaziergänger, Radfahrer und Reiter.

Auswirkung

Am östlichen Ortsrand von Emmenhausen ist durch die vorhandene einseitige fingerartig in die Landschaft hinausragende Wohnbebauung südlich der St.-Ulrich-Straße ein unharmonischer Siedlungsansatz gegeben. Der Flächennutzungsplan lässt auf der Nordseite der St.-Ulrich-Straße eine weitere bauliche

Entwicklung bis zum Wasserschutzgebiet zu. Durch die Weiterentwicklung des Baugebietes auf der Nordseite inkl. der vorgesehenen Streuobstwiese und Ortsrandeingrünung, wird diese einseitige Siedlungsentwicklung eingefasst und in die Landschaft eingebunden.

Entsprechend des von West nach Ost ansteigenden Geländes sind Firsthöhen im Süden und Westen mit max. 9,00 m bzw. 7,50 m und im südöstlichen Hangbereich mit max. 7,50 m bzw. 6,75 m zulässig. Die geplanten Wohnhäuser fügen sich so in ihrer Maßstäblichkeit gut in den umgebenden Baubestand und die Entwicklung des Landschaftsraumes ein.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung in geringem Umfang beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung

Die nach wie vor nicht abgeschlossene Umstrukturierung in der Landwirtschaft und der mittelfristig zunehmende Leerstand von Althofstellen bildet ein innerörtliches Entwicklungspotenzial, das jedoch durch mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer derzeit nicht als Bauland zur Verfügung steht.

Die Gemeinde reagiert, basierend auf dieser Grundlage, planerisch durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, um das Ortsbild zu bewahren und die Entwicklung Waals und seiner Ortsteile gezielt zu steuern. Der bestehende unharmonische Siedlungsansatz südlich des Planungsgebiets kann durch die Abrundung der geplanten Siedlungsfläche geheilt werden.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist durch die bereits vorhandenen Straßen gegeben. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Emissionen gehen zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend von den das Planungsgebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen aus. Südlich des geplanten Baugebiets liegt in ca. 120 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich (Tierbestand heute 85 Kühe / Kälber und 9 Schweine), auf dessen Ostseite Fahrsilos angeordnet sind.

Auswirkung

Für den Menschen ist das geplante Baugebiet am östlichen Ortsrand von Emmenhausen hinsichtlich der Lärmemissionen als nicht gravierend zu bewerten. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Erschließung der 7 neuen Baugrundstücke erfolgt durch das bestehende Straßennetz, die Zunahme des Verkehrs wird kaum merklich ausfallen.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten. Die bestehende Wohnbebauung südlich der St.-Ulrich-Straße schirmt zu-

dem die geplante Bebauung vor etwaigen Lärmbeeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb ab.

Im Gegenzug wird auch der landwirtschaftliche Betrieb durch die neuen Wohnbauflächen nicht gefährdet. Geplanten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes steht aufgrund des ausreichenden Abstands nichts entgegen. Zudem liegen alle Betriebsgrundstücke außerhalb der Hauptwindrichtung.

Die eventuell störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Ackerflächen, sind als ortsüblich anzusehen und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden dringend angefragte Wohnbaugrundstücke in ortsverträglicher Lage in Emmenhausen hergestellt.

Ergebnis

Es sind geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Denkmalgeschützte bzw. schutzwürdige Gebäude oder Ensembles sowie Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung nicht verzeichnet.

In ca. 250 m Entfernung, südwestlich des Geltungsbereichs, liegt die katholische Pfarrkirche St. Ulrich, die als Baudenkmal im Denkmalatlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst ist (D-7-77-177-26). Im Bereich des umliegenden Friedhofes sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodendenkmäler verzeichnet (D-7-8030-0125).

Auswirkung

Eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Kath. Pfarrkirche ist durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes nicht gegeben. Das Baudenkmal liegt rd. 250 m entfernt, eingebettet im westlichen Ortsbereich von Emmenhausen, umgeben von landwirtschaftlichen Hofstellen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Durch festgesetzte Einzelhäuser im Osten des Planungsgebietes bleibt die Frischluftzufuhr von den anschließenden Grünlandflächen auch künftig gewährleistet. Innerhalb des Gebiets sind wasserdurchlässige Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Die geplante Bebauung wird zu keiner spür- oder messbaren Erhöhung der lokalen Lufttemperatur führen.

- Wasser

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Oberflächenwasser nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden darf. Die anfallenden Niederschläge sind auf dem Gebiet weitest möglich breitflächig zu versickern und somit der Grundwasserneubildung zuzuführen. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen fördert zusätzlich die Grundwasserneubildung.

- Boden / Topographie

Der Eingriff in die Böden im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde durch umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bereits ausgeglichen (private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung im Osten und Süden, Erhalt von Hecken und Bäumen bzw. Ersatzpflanzungen).

Im Bereich der neuen Bauflächen (Baugrund 7, 8 und 9) werden grünordnerische Maßnahmen (Grünordnungsplan) in Verbindung mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung als Beitrag zum regionalplanerischen Ziel der Flurdurchgrünung festgeschrieben. Die angemessene Eingrünung des Planungsgebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird als Minimierungsmaßnahmen eingestuft. Aufgrund der relativ geringen Größe des Planungsgebietes (< 1 ha) und der Tatsache, dass keine neuen Erschließungsflächen erforderlich sind, wird das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste (Bayerischer Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") angewandt. Nachdem alle Fragen der Checkliste mit "ja" beantwortet werden, kann auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens verzichtet werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Durch Festsetzungen zu Versiegelungen (wasserdurchlässige Beläge soweit möglich) werden die Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der privaten Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten.

- Pflanzen / Tiere

Durch die festgesetzten privaten Grünflächen (rd. 1.150 m²: 5,0 m breite Ortsrandeingrünung aus Feldgehölzhecken mit Bäumen und eine ca. 400 m² Streuobstwiese) sowie umfangreiche Pflanzvorschriften werden die Verluste an möglichen Lebensräumen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Die fingerartig in die Landschaft hinausragende Wohnbebauung südlich der St.-Ulrich-Straße wird durch die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans harmonisch abgerundet. Durch niedrigere Firsthöhen im östlichen Hangbereich fügen sich die Neubauten dem Geländeverlauf folgend in das Landschaftsbild ein.

Zusätzlich werden die grünordnerischen Maßnahmen nach einer gewissen Entwicklungszeit dazu beitragen, dass sich das Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

- Mensch

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz, es müssen keine neuen Erschließungsflächen errichtet werden. Die Zunahme des Verkehrs wird kaum merklich ausfallen, es sind keine Schallschutzmaßnahmen veranlasst.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Nachdem im Planungsgebiet und in dessen näherem Umfeld keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind und das Baudenkmal St.-Ulrich nicht beeinträchtigt wird, sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu treffen.

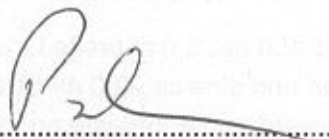
c) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die vorliegende Änderung des Bebauungsplans könnten die erforderlichen Baulandausweisungen in diesem Bereich nicht realisiert werden. Der bereits im Flächennutzungsplan wiedergegebene Siedlungsentwicklungswille der Gemeinde an diesem Standort wird durch die vorliegende Planung umgesetzt.

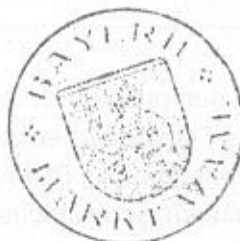
d) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt. Als Maßnahme zur Überwachung ist in regelmäßigen Abständen (mindestens 1 x jährlich) die Funktion der Entwässerungswälle zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hangwasser auf die angrenzenden Flächen zu vermeiden.

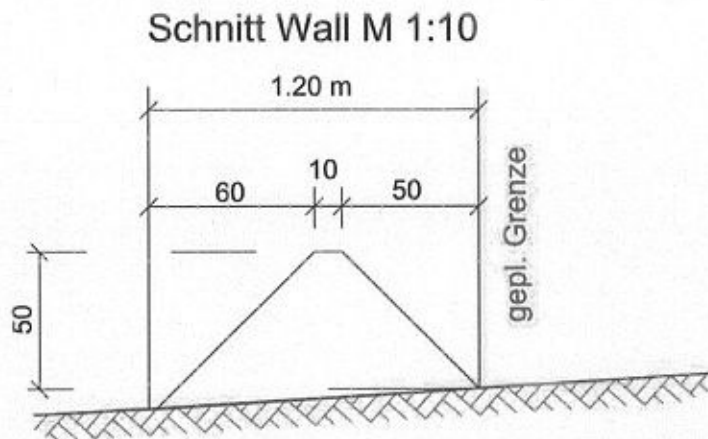
Waal,^{15.10.2020}



Robert Protschka
Erster Bürgermeister



Anlage: ~~Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise~~



Schemaschnitt Entwässerungswall zum Schutz vor Starkregen (nicht maßstabsgerecht)