



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zur

2. Änderung des Bebauungsplans

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet "Emmenhausen Ost"

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

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Emmenhausen, rd. 3 km östlich des Marktes Waal. In ca. 9 km nördlicher Entfernung befindet sich die Stadt Buchloe. Der Markt Waal gehört neben der Stadt Buchloe, der Gemeinde Jengen und der Gemeinde Lamerdingen zur Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist der Markt Waal als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen. Der Markt Waal entspricht durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans "Emmenhausen Ost" etlichen Bauwerberwünschen, die bis dato nicht umgesetzt werden konnten, da keine Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse genommen wurde. Die Neubauf Flächen werden angebunden an bestehende Siedlungsflächen ausgewiesen und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darin wird festgestellt, dass die Umweltbelange in geringem bis mittlerem Maße beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets umfasst rd. 0,94 ha und stellt sich als von Ost (ca. 668,0 ü. NN) nach West (ca. 662,0 Ü. NN) abfallendes Gelände dar.

Das Baugebiet ist im Westen und Süden durch vorhandene Straßen versiegelt. Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde auf Baugrundstück 6 ein Doppelhaus mit zwei Doppelgaragen errichtet.

Im Baugebiet sind keine Fließgewässer bzw. Stillgewässer vorhanden.

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

Da die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet als überdurchschnittlich hoch eingestuft wird (WWA Kempten), sind die neuen Versiegelungen nicht als gravierende Beeinträchtigung zu bewerten.

Flächen mit Altlasten sind nicht bekannt.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsflächen zu bewerten. Durch die überwiegend als Einzelhäuser festgesetzten Neubauten bleibt die Frischluftzufuhr von Osten erhalten.

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge sowie eine möglichst breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone unterstützen die Neubildungsrate des Grundwassers und sind geeignet den negativen Auswirkungen der Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten entgegen zu wirken.

Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Planungsgebiets stellen weder Nahrungs- noch Bruthabitate für diverse Tier- sowie für Wiesenbrüterarten dar. Im Bereich der geplanten Gebäude ist durch die erforderlichen Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erwarten. Diese wirkt jedoch nicht in die angrenzenden Gebiete hinein. Die weitgehend ungestörte Entwicklung der angrenzenden Naturlebensräume bleibt sichergestellt.

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung (ca. 1.150 m² private Ortsrandeingrünung sowie ca. 400 m² Streuobstwiese) werden die Verluste an möglichen Lebensräumen im Gemeindegebiet ausgeglichen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Planungsgebietes und der Tatsache, dass keine neuen Erschließungsflächen nötig sind, wird das vereinfachte Verfahren in Form der „Checkliste“ angewandt.

Am östlichen Ortsrand von Emmenhausen liegt durch die vorhandene einseitige, fingerartig in die Landschaft hinausragende Wohnbebauung südlich der St.-Ulrich-Straße, ein unharmonischer Siedlungsansatz vor. Durch die Weiterentwicklung des Baugebietes auf der Nordseite inkl. der vorgesehenen Streuobstwiese und die Ortsrandeingrünung, wird diese einseitige Siedlungsentwicklung eingefasst und in die Landschaft eingebunden.

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. Aufgrund der ausreichenden Abstände zum diesem Betrieb und der abschirmenden Wirkung der bestehenden Wohnbebauung sind keine Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen durch die Planung nicht aufgezeigt sind. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt, der durch die Baumaßnahmen ausgelöst wird, kompensiert und ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 über die Planung informiert.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.08.2020 bis 30.09.2020.

Von Seiten der Bürger wurde angeregt, das an der St.-Ulrich-Straße gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 10/6 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufzunehmen, um laufende Bauanträge in das Verfahren einzubeziehen. Diesem Antrag wurde nicht entsprochen, da kein direkter räumlicher Zusammenhang zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Emmenhausen Ost“ besteht und zudem eine Überplanung des Grundstückes keine Auswirkungen auf die bestehende Baugenehmigung (Doppelhaus) hätte.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine weiteren Stellungnahmen, Einwände o.ä. von Seiten der Bürger ein.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihrer Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 29.11.2019 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 09.01.2020 aufgefordert.

Die Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.08.2020 bis 17.09.2020 mit der Planfassung vom 24.06.2020.

Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Zur Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurde angemerkt, dass neue Erschließungsmaßnahmen in Form von Straßenbau nicht geplant sind und die Breitbanderschließung über die LEW-Telnet sichergestellt wird.

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe wies auf die bestehende 1kV-Kabel und Fernmeldeleitungen sowie die 1-kV-Freileitung im Planungsbereich hin und bat um rechtzeitige Information, falls Umbauarbeiten notwendig seien. Der Gemeinderat nahm die o.g. Hinweise, wie auch die allgemeinen Hinweise zur Kabelverlegung zur Kenntnis. Nachdem die bestehende Freileitung minimal den Bauraum auf Bauparzelle 1 tangiert, wurde sie nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dem Eigentümer des Baugrundstücks wurde empfohlen, zeitnah mit der LEW Verteilernetz Kontakt aufzunehmen, um die Sicherheitsvorkehrungen abzustimmen bzw. einen Abbau der Freileitung zu erreichen.

Die Hinweise der Deutschen Telekom bzgl. der frühzeitigen Kontaktaufnahme, falls Umbauarbeiten an Telekommunikationsanlagen notwendig würden, nahm der Gemeinderat zu Kenntnis.

Von Seiten des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Oberen Singoldgruppe wurde angemerkt, dass die Wasserhauptleitung u.U. zur Versorgung der Parzelle 9 in der St.-Ulrich-Straße nach Osten verlängert werden muss und zur Gewährleistung eines ausreichenden Wasserdrucks ggf. eine Druckerhöhungsanlage einzubauen sei. Der Gemeinderat beschloss eine diesbezügliche Ergänzung im Satzungstext und empfahl den Bauwerbern, frühzeitig mit dem Wasserversorger Kontakt aufzunehmen.

Das Landratsamt Ostallgäu (Kommunale Abfallwirtschaft) sah die Anfahrbarkeit der Grundstücke gewährleistet und brachte keine weiteren Einwände vor.

Der Hinweis des Landratsamtes Ostallgäu (Untere Bodenschutzbehörde), dass schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sei, wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Dies wurde im Satzungstext ergänzt. Zur Gewährleistung einer geringen Bodenversiegelung wurden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege festgesetzt sowie eine GRZ von 0,25.

Von Seiten des Landratsamtes Ostallgäu (Untere Naturschutzbehörde) wurde dargelegt, dass die auf 5 m reduzierte Ortsrandeingrünung zu schmal für eine 2-3-reihige Feldgehölzhecke mit Laubbäumen sei, insbesondere, weil die Laubbäume erst in einem Abstand von 4 m zu den landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden dürften. Ferner sei der nachrichtlich dargestellte Baumbestand (Birken) als „zu erhaltend“ festzusetzen und die östliche Streuobstwiese dinglich zu sichern oder als öffentliche Grünfläche darzustellen. Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung dazu an, dass es sich bei der Bepflanzung der Ortsrandeingrünung um Hausgärtenbepflanzungen handle und demzufolge keine erweiterten Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen (Art. 48 Abs. 1 AGBGB) einzuhalten seien. Ferner seien die Bauräume mind. 2 m entfernt und es könne sich gut eine Feldgehölzhecke entwickeln. Bzgl. der beiden Birken wurde vorgebracht, sie stünden auf Gemeindegrund und es sei Wille der Gemeinde, diese Bäume zu halten. Nachdem die Streuobstwiese eine Minimierungsmaßnahme darstelle und keine Ausgleichsmaßnahme, führte der Gemeinderat an, man könne das „Pflanzgebot“ über § 178 BauGB durchsetzen und es seien keine dinglichen Sicherungen erforderlich.

Das Landratsamt Ostallgäu (Untere Wasserrechtsbehörde) wies auf die Gefahren der punktuellen Versickerung hin und bat um die Prüfung einer alternativen flächigen Ver-

sickerungsanlage für das Planungsgebiet. Zudem solle ein Hinweis auf den Umgang mit Regenwasser in den Satzungsentwurf aufgenommen werden. Die Gemeinde führte dazu aus, dass der Focus auf einer flächigen Versickerung läge, da am geplanten Erdwall das Hangwasser flächig versickere. Es seien lediglich für Starkregenereignisse Schächte und ein Überlauf in den bestehenden Regenwasserkanal vorgesehen.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wurde vorgebracht, dass anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen sei. Hinsichtlich des wild abfließenden Hangwassers wurde angeführt, dass Verschmutzungen / Belastungen ungefiltert ins Grundwasser gelangen könnten. Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung dazu an, dass eine Ergänzung zum Umgang mit Aushub vorgenommen werde. Zur Vermeidung einer möglichen Grundwasserverschmutzung werde ein Absetzschacht dem Sickerschacht vorgeschaltet und die leicht erhöhte Lage der Schächte gewährleistet, dass möglichst keine Verunreinigungen in die Schächte gelangen würden.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfahl, Teile des privaten Grünstreifens (Überschneidungsflächen mit Wasserschutzgebiet „Erpfting“) aus dem Satzungsentwurf herauszunehmen. Um zu verhindern, dass die Bepflanzung der Randeingrünung durch eine Herausnahme nicht planerisch gesichert werden könne, beantragte die Gemeinde eine Ausnahmegenehmigung gem. § 4 Schutzgebietsverordnung. Darüber hinaus wurde im Satzungsentwurf ergänzt, dass im Bereich der Schutzzone IIIB keine Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und die Bauherren noch ein Informationsblatt bzgl. des Wasserschutzgebietes erhalten.

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft) wurde gebeten zu prüfen, ob ein günstigerer Flächenzuschnitt möglich sei, um die Bewirtschaftung der Fl.Nr. 260 zu erleichtern. Ferner müsse der landwirtschaftliche Verkehr auf der St.-Ulrich-Straße auch mit überbreiten Fahrzeugen ungehindert möglich sein. Die Gemeinde regte an, nachdem sich der Zuschnitt der Fl.Nr. 260 nicht wesentlich ändere, dies mit Fl.Nr. 259 gemeinsam zu bewirtschaften. Zur Sicherstellung des ungehinderten landwirtschaftlichen Verkehrs sei neben den Sonderbauflächen für Stellplätze und den Stauräumen vor den Garagen ein rd. 2,50 m breiter Seitenstreifen vorhanden. Würden doch Probleme mit abgestellten Fahrzeugen auftreten, könne die Gemeinde mit verkehrsrechtlichen Maßnahmen reagieren.

Das Landratsamt Ostallgäu (Bauplanungsrecht/Städtebau) brachte den Einwand vor, dass der Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit fehle und Nachweise über die vorrangige Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden noch zu führen seien. Darüber hinaus verfestige die geplante Bauparzelle 9 einen fingerartigen Siedlungsansatz und die geplante Grundfläche auf Parzelle 9 sei zu groß im Hinblick auf den umliegenden Baubestand. Zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt sollten Festsetzungen aus dem Urplan übernommen werden. Der Gemeinderat führte in seiner Abwägung hierzu aus, dass durch etliche konkrete Bauabsichten die städtebauliche Erforderlichkeit gegeben sei. Zur Überprüfung einer möglichen Innenentwicklung wurde im Rahmen eines Baulückenkatasters eine Eigentümeransprache durchgeführt, die jedoch keine Verkaufsbereitschaft ergab. Der vorliegende Bebauungsplan nähme Rücksicht auf tatsächliche Eigentumsverhältnisse und ermögliche eine Nachverdichtung.

So würden bisher überplante, aber nicht bebaubare Flächen einer Bebauung zugeführt. Durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen würden keine neuen Flächen versiegelt. Zur Minimierung der versiegelten Flächen habe der Bauwerber auf Parzelle 9 die geplanten Hausgrundflächen verkleinert. Bzgl. der fehlenden Gestaltungsfestsetzungen verwies die Gemeinde auf die bisher inkonsequenten Regelungen und brachte vor, dass durch Holzverschalungen eher Fremdkörper im Hinblick auf die Umgebungsbebauung entstehen würden.

Im Rahmen der Offenlage wurden folgende weitere Stellungnahmen vorgebracht:

Das Landratsamt Ostallgäu (Untere Naturschutzbehörde) hielt an seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung fest, insbesondere bzgl. der Grenzabstände von zu pflanzenden Bäumen und dass die beabsichtigte Ortsrandeingrünung sich nicht auf einer Breite von 5 m verwirklichen lasse. Auch der fehlende „Erhaltungsschutz“ der beiden Birken wurde nochmals vorgebracht. Die Gemeinde hielt nach ausführlichen Darlegungen an der Eingrünungsbreite von 5 m fest. Insbesondere sähe sie keine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Baumpflanzungen alle 20 m. Nachdem das Feldkreuz bei den beiden Birken versetzt werden soll und die Birken wahrscheinlich nicht gehalten werden können, nimmt die Gemeinde am neuen Feldkreuzstandort Ersatzpflanzungen vor und setzt die Bestandsbäume nicht als „zu erhalten“ fest.

In seiner neuerlichen Stellungnahme brachte das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu beachtende Vorgaben hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes, der Wasserversorgung sowie des Grundwasserschutzes und des Gewässerschutzes vor. Insbesondere solle Bodenaushub vermieden werden, größtmögliche Sorgfalt bei sämtlichen Baumaßnahmen aufgrund des Wasserschutzgebietes beachtet werden, die Versorgungssicherheit bzgl. Trinkwasser im Auge behalten werden und die Dimensionierungen des Regenwasserkanals sowie des Absetzschachtes überprüft werden. Zu den genannten Punkten führte die Gemeinde aus, dass ein Hinweis zur Vermeidung von Bodenaushub im Satzungstext ergänzt wird. Ferner läge die Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung vor. Zur Versorgungssicherheit / Trinkwasser stehe die Gemeinde mit dem Wasserlieferanten (Stadtwerke Landsberg) im Dialog. Und die Dimensionierungen der genannten Kanäle / Schächte werde im Rahmen der Bauausführung nochmals geprüft.

Von Seiten des Kreisheimatpflegers wurde nochmals Einverständnis mit der vorliegenden Planung geäußert, da keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt seien.

Das Landratsamt Ostallgäu (Bauplanungsrecht/Städtebau) brachte die Einwände der Stellungnahme vom 10.01.2020 nochmals unverändert vor. Die Gemeinde hielt an ihren Ausführungen zur Stellungnahme fest, da keine neuen Aspekte oder Einwände vorgebracht wurden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Emmenhausen Ost“ entspricht die Gemeinde etlichen Bauwerberwünschen und weist Neubaupläne, ange-

bunden an bestehende Siedlungsflächen aus, die bis dato aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht bebaubar waren. Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 261 wird durch die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans neues Baurecht ausgewiesen. Im Zuge der Neuüberplanung wird „Am Sommerkeller“ ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen und so dem Grundsatz der „Nachverdichtung“ Rechnung getragen.

Statt der Einzelbauräume des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erhalten die Bauwerber mittels durchlaufender Bauräume mehr Spielraum bzgl. der Baukörper-Situierung am Hang. Zur Vermeidung einer für den ländlichen Raum untypischen Verdichtung werden „Mindestgrundstücksgrößen“ festgesetzt.

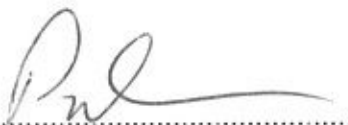
Angepasst an den Baubestand, aber auch an den Geländeverlauf im Planungsgebiet werden zulässige Firsthöhen bestimmt. Zudem wird ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen als Ortsrandeingrünung sowie eine Streuobstwiese im Osten festgesetzt, um ein Hineinwirken der Neubauten in den angrenzenden Landschaftsraum so gering wie möglich zu halten.

Als Schutz vor Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird ein 1,20 m breiter Erdwall mit Grasbewuchs errichtet. Über einen Sickerschacht mit vorgeschaltetem Absetzschacht wird nicht versickertes Oberflächenwasser geregelt mittels Regenwasser-Überlauf-Leitung zur öffentlichen Regenwasserleitung geführt.

Der vorliegende Bebauungsplan erzielt einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Gemeinde, den Wohnbelangen der Bevölkerung, den Belangen des Wasser-schutzes sowie weiteren Naturschutzbelangen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Emmenhausen Ost" wurde am 14.10.2020 vom Marktgemeinderat Waal als Satzung beschlossen und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Waal, 26.10.2020



Robert Protschka
Erster Bürgermeister

