



BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Waal Süd II – An der Theaterstraße“

Fassung vom: 24.06.2020

Satzungsfassung (red. geändert): 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

Im Zuge des Bebauungsplans „Waal Süd II – An der Theaterstraße“ aus dem Jahr 2014 wurden 15 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen sowie Erweiterungsflächen im Westen für weitere 10 Baugrundstücke vorgesehen. Von den ursprünglichen 15 Baugrundstücken wurden mittlerweile fast alle Baugrundstücke mit Wohnhäusern und Garagen bebaut. Um der anhaltenden Nachfrage der einheimischen Bevölkerung nach Wohnbauflächen nachzukommen, soll das vorliegende Bauleitplanverfahren, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, baldmöglichst Baurecht auf den westlichen Erweiterungsflächen schaffen. Es handelt sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13b BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 für derartige Außenbereichsflächen eingeleitet werden, wenn im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Wohnbau-Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Wohnbau-Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, Anlage 1) unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich. (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Der Marktgemeinderat Waal beschloss am 06.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans "Waal Süd II – An der Theaterstraße".

In der seit 15.10.2014 wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Waal wird das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich des Erweiterungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortes Waal, rd. 8 km entfernt von der nordwestlich gelegenen Stadt Buchloe, im schwäbischen Landkreis Ostallgäu.

Nördlich und östlich des Planungsgebietes schließen sich bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern an sowie östlich eine Fläche für einen geplanten Spielplatz.

Südlich des Baugebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich verläuft die Theaterstraße aus dem Ortszentrum in Richtung Süden. Als Weiterführung der von Osten kommenden Otto-Kobel-Straße verbindet diese die östliche Peter-Dörfner-Straße (Kreisstraße OAL 18) mit der westlichen Theaterstraße.

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 Markt 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.

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 Brauerden aus Lößlehm.

Das Planungsgebiet wird derzeit im östlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich sowie im westlichen Bereich als Lagerfläche für aktuelle Straßen-Baumaßnahmen genutzt.

Bewuchs durch Bäume und Büsche ist im Plangebiet nicht vorhanden. Älterer Baumbestand befindet sich auf einigen nördlichen Nachbargrundstücken. Dieser Baumbestand wird aber von der Planung nicht berührt.

Im nahezu ebenen Gelände des Planungsgebietes wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der Bauleitplanung geregelt.

3. Planungsziele

Der Markt Waal hat dem regionalplanerischen Ziel „Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft“ zu entsprechen (Siedlungswesen B V 1.3). Die vorliegende 1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans „Waal Süd II – An der Theaterstraße“ entspricht dem Leitbild für die Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplanes im Kernort Waal. Die geplanten Neubauflächen im Süden des Ortes werden in Anbindung an bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen. Zur Minimierung der Erschließung wird von Ost nach West die bestehende Otto-Kobel-Straße bis zur westlichen Theaterstraße verlängert.

Um U.a. 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 Waal den vorliegenden Bebauungsplan. Er ermöglicht die Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung durch den Bau von zehn neuen Wohnhäusern auf angemessenen Baugrundstücken. In diesem Zusammenhang ist auch der Ausbau zeitgemäßer Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen geplant.

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

Die Festsetzung von unterteilten Bauräumen auf den nördlichen und südlichen Grundstücken ist der Ortsrandlage des Planungsgebietes geschuldet. Es soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Ortsrandbebauung entsteht. Aufgrund der Größe der Bauräume bleibt den Bauwerbern trotzdem ein ausreichender Spielraum hinsichtlich der Situierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Nachdem Wohnungen auch im ländlichen Raum stark nachgefragt werden, trägt der Bauleitplan zur Entspannung der Wohnungsknappheit bei. Baugrundstück 1 kann mit einem 3-Familienhaus und Baugrundstück 10 mit einem 4-Familienhaus bebaut werden, da aufgrund der Randlage der zusätzliche Verkehr nicht in das Baugebiet gezogen wird.

Um auch Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude zu ermöglichen, kann auf den beiden Grundstücken 1 und 10, statt einer Wohnung eine Nutzungseinheit auch gewerblich oder gewerbeähnlich genützt werden, sofern diese Nutzung wohngebietsverträglich ist.

4. Geplante Nutzungen

Der 8.320 m² (100%) umfassende Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

–	Nettobauland mit privatem Randgrün	7.020 m ²	(84,4 %)
–	Öffentliche Verkehrsflächen	704 m ²	(8,4 %)
–	Straßenbegleitgrün mit 7 öffentlichen Parkplätzen	596 m ²	(7,2 %)

Für das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO "**Allgemeines Wohngebiet**" festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnnutzung zu schaffen und innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich keine Nutzungen zuzulassen, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnten bzw. ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge zu haben.

Im Planungsgebiet sind Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Differenzierung hat eine städtebaulich verträgliche Anordnung von Garagen bzw. Carports als Hintergrund. Die nicht überdachten Stellplätze treten optisch weniger in Erscheinung und können daher auf den Baugrundstücken frei situiert werden. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf maximal zwei Wohneinheiten (Grundstücke 2 – 9) begrenzt, um die Versiegelungen und die Baudichte durch die Errichtung von Garagen / Stellplätzen angemessen an den ländlichen Raum zu halten. Lediglich bei den Grundstücken 1 und 10 wird die Errichtung eines 3- bzw. 4 Familienhauses als verträglich angesehen. Durch die Randlage der beiden Grundstücke belastet zusätzlich zu erwartender Verkehr das übrige Baugebiet nicht.

Der Stellplatzbedarf im Planungsgebiet ist gemäß der „Satzung des Marktes Waal über die Ermittlung, den Nachweis und die Gestaltung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ in der jeweils gültigen Fassung zu berechnen. Die aktuell gültige Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit zwei Stellplätze. Bei anderen, z.B. gewerblichen Nutzungen, verweist die Stellplatzsatzung auf die Garagen- und Stellplatzverordnung, so dass die dort für gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung festgelegten Anforderungen zu erfüllen sind.

Bei den Grundstücken Nr. 1 und 10 kann der Stauraum vor Carports (3 m) bzw. vor Garagen (5 m) an der Theaterstraße ab dem Fahrbahnrand (Außenkante Randzeile) gemessen werden. Dies ermöglicht mehr Spielraum zur Platzierung der Garagen / Carports und beeinträchtigt nicht den Verkehrsfluss auf der Theaterstraße.

Das **Maß der Nutzung** ist im Baugebiet mit der auf die Bauräume bezogenen höchstzulässigen Grundfläche (GR) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Die zulässige Grundfläche richtet sich nach der Größe der Baugrundstücke, um in Verbindung mit unterteilten Bauräumen eine aufgelockerte Ortsrandlage zu gewährleisten. Auf Grundstücken bis 650 m² dürfen bauliche Hauptanlagen bis zu einer Grundfläche von 140 m² errichtet werden. Ab 650 m² bis 1.000 m² Grundstücksfläche sind 150 m² an Grundflächen für Hauptgebäude (einschließlich Anbauten, Balkone, Terrassen) zulässig. Über 1.000 m² Grundstücksfläche sind maximal 200 m² an Grundflächen für Hauptanlagen zulässig (Mehrfamilienhaus auf Grundstück 10).

In der Summe können so 1.520 m² an Grundflächen für Hauptanlagen entstehen. Die zulässige Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 2.900 m² führen. Freiflächenbefestigungen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden, um eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Um den Bauwerbern einen großen Gestaltungsspielraum hinsichtlich ihrer Wohnraumbedürfnisse zu ermöglichen, aber auch um energetisch sinnvolle Bauformen zu realisieren, werden drei Haustypen mit unterschiedlichen Wandhöhen und Dachneigungen zur Auswahl festgesetzt. Die Firstrichtung ist daher ebenfalls frei wählbar.

Als prägende Dachform sind bei Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer zulässig. Hauptgebäude dürfen mit folgenden Wandhöhen / Dachneigungen errichtet werden:

- Haustyp I, Wandhöhe max. 4,50 m - Dachneigungen zwischen 35° und 42°
- Haustyp II, Wandhöhe max. 6,10 m - Dachneigungen zwischen 16° und 22°
- Haustyp III, Wandhöhe max. 7,00 m – Dachneigungen zwischen 20° und 35°

Die maximale Firsthöhe bei Haustyp I und II beträgt 8,60 m, wie im ersten Bauabschnitt, östlich des Erweiterungsgebietes. Haustyp III kann mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m errichtet werden. Nachdem die umliegende dörfliche Bebauung Firsthöhen von rd. 9,0 m aufweist, wird diese Firsthöhe als verträglich für das Ortsbild angesehen.

Die Wandhöhe bei Haustyp III wird mit max. 7,00 m zugelassen, damit im Erdgeschoss größere Geschosshöhen (für abgehängte Decken) möglich sind und hierdurch eine gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung ermöglicht wird.

Bei maximal 42° Dachneigung können insbesondere auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen Solaranlagen wirtschaftlich angebracht werden, deren Selbstreinigung durch diese Dachneigung unterstützt wird.

Untergeordnete Anbauten (Eingangs- oder Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten) sind auch mit vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen und Dachformen zulässig (z.B. Pultdächer). Nebengebäude und Garagen können mit Dachneigungen zwischen 16° und 42° errichtet werden, wobei sie die des Hauptdachs nicht überschreiten dürfen. Damit Garagen und Nebengebäude mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze baulich nicht zu hoch in Erscheinung treten, dürfen diese nur mit maximal 20° Dachneigung errichtet werden. Wünschenswert sind Garagen / Carports mit begrünten Flachdächern, da die angrenzenden Grundstücke dadurch weniger verschattet werden. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag hinsichtlich der Wasserrückhaltung bzw. Minimierung der Spitzenabflüsse und Verbesserung des Umgebungsklimas durch Verdunstung (Kühlung und Luftbefeuchtung).

5. Sonstige Festsetzungen

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

6. Infrastruktur

Im ca. 8 km entfernten Buchloe sind die Versorgungseinrichtungen eines Unterzentrums und möglichen Mittelzentrums vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung ist in ca. 10 km in Landsberg a. Lech (Mittelzentrum der Region München) gegeben.

7. Erschließung

Östlich der Stadt Buchloe, von der Autobahnausfahrt Nr. 23 (Buchloe-Ost) der BAB 96 (Lindau - München) kommend, erreicht man über Honsolgen und Bronnen nach ca. 6 km den Ort Waal. Das Planungsgebiet befindet sich am Südrand des Ortes an der Theaterstraße, die aus dem Ortszentrum in Richtung Süden führt. Als Verlängerung der von Osten kommenden Otto-Kobel-Straße wird die Verbindung zwischen der östlichen Peter-Dörfler-Straße (Kr OAL 18) mit der westlichen Theaterstraße geschaffen.

Der bereits im Zuge des 1. Bauabschnitts errichtete Wendepfad (21,0 m x 21,0 m) bildet nach Abschluss der vorliegenden Planung eine zentrale Erschließungsfläche, wovon nach Norden ein Geh- und Radweg die fußläufige Verbindung zur Theaterstraße herstellt. Nach Süden führt dieser Weg über den geplanten Kinderspielplatz aufs freie Feld.

Zwei leichte Nord-Süd Verschwenkungen der verlängerten Otto-Kobel-Straße ermöglichen 7 Längsparker im öffentlichen Straßenraum.

Da auf den Baugrundstücken 1 und 10 statt einer Wohnung eine gewerbliche oder gewerbeähnliche (freiberufliche) Nutzung errichtet werden kann, ist u.U. mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wird festgesetzt, dass die Stellplätze zusätzlich von der westlich gelegenen Theaterstraße angefahren werden dürfen. Dies vermindert das Verkehrsaufkommen in der Otto-Kobel-Straße.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Zweckverband für die Wasserversorgung „Obere Singold-Gruppe“.

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

Die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage. Die Entwässerungssatzung – EWS des Markts Waal vom 09.11.2016 ist zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig bzw. über Rigolen zu versickern. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal führt

über offene Revisionsschächte und Rigolen das Niederschlagswasser in einen Sedimentationsschacht und letztlich im Spielplatzbereich einer flächigen Versickerung zu.

Die Stromversorgung ist durch die Lech Elektrizitätswerke AG Augsburg gesichert.

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

9. Baugrund

Das Baugebiet stellt sich als nahezu eben dar, bei einer Höhe von ca. 639 m üNN.

Die Singold verläuft ca. 300 m nordwestlich des Planungsgebietes. In ca. 400 m südöstlicher Richtung befindet sich der Dießner Weiher, südlich davon der Haspelweiher. Gemäß des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das geplante Baugebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Erdbebenzonen nach DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01; ehemals DIN 4149 Ausgabe 2005). Der „Lastfall Erdbeben“ ist dementsprechend unwahrscheinlich, so dass besondere konstruktive Maßnahmen und Nachweise zur Erdbebensicherheit nicht erforderlich sind.

Gemäß der geologischen Übersichtskarten sind im Bereich des östlich angrenzenden Baugebietes risszeitliche Schotterablagerungen verzeichnet (bis 3,80 m unter Gelände-OK – gute Tragfähigkeit), die von einem Decklehm bzw. Lößlehm überlagert werden (0,2 bis 2,0 m unter GOK). Darüber befinden sich meist schluffige bis tonige Feinsande der Oberen Süßwassermolasse (Oberboden 0,0 bis 0,5 m unter GOK). Im näheren Umfeld können abweichende Schichtenmächtigkeiten auftreten. Gemäß des o.g. Gutachtens ist das Baufeld insgesamt sehr homogen aufgebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Waal Süd II – An der Theaterstraße“ wurde im Jahr 2014 eine „Baugrundgutachterliche Stellungnahme“ (Gz O133 vom 12.02.2014) durch das Ing. Büro test2safe erstellt, welches für die vorliegende 1. Änderung herangezogen wird und bei der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe eingesehen werden kann.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wird im Gutachten festgestellt, dass die natürlich anstehenden Böden im Bereich der Decklehme nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunduntersuchung nicht für eine Versickerung geeignet sind. Erst in den tieferen Schichten (Schotter) treten demnach versickerungsfähige Böden auf, die jedoch lokal stark verlehmt sein können. Aus den genannten Gründen kann bei den privaten Sickeranlagen ggf. ein Bodenaustausch erforderlich sein.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal, wobei unabhängig davon die flächige Versickerung absoluten Vorrang hat.

Aus grundbautechnischer Sicht ist eine Versickerung grundsätzlich über Sickerschächte oder Rigolen möglich.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Ostallgäu sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt und nicht zu erwarten.

11. Immissionsschutz (Verkehr / Landwirtschaft)

Östlich des Planungsgebietes, in rd. 150 m Entfernung, verläuft die Kreisstraße OAL 18. In Höhe des bestehenden Baugebietes „Waal Süd II“ beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit 50 km/h innerhalb des Ortsschildes. Dort werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 (tagsüber 50 dB(A)) an allen Häusern eingehalten. Außerhalb des Ortsschildes werden auch bei höheren Geschwindigkeiten (innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbegrenzungen) die Orientierungswerte eingehalten.

Die westlich des Planungsgebietes verlaufende innerörtliche Theaterstraße weist ein sehr niedriges Verkehrsaufkommen auf.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens bzw. der Abstände der vorgenannten Straßen sind keine Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich machen würden.

Im weiteren maßgeblichen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die neuen Wohnbauflächen gefährdet oder deren geplante Erweiterungen erschwert würden.

Eventuell störende, jedoch ortsübliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen verursacht durch die Bewirtschaftung der südlich angrenzenden, weiterhin bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen 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").

12. 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 und Büsche zur Bepflanzung zugelassen (dem Klima und den Bodenverhältnissen angepasste Arten). Ferner wird die Herstellung eines südlichen 5,0 m breiten privaten Grünstreifens, frei von baulichen Anlagen, wie Stellplätzen, Gartenhäusern, Überdachungen, Holzlegern, Gewächshäusern etc. festgesetzt. Lediglich zulässige Einfriedungen dürfen im Bereich des Grünstreifens errichtet werden. Diese Ortsrandeingrünung soll einen harmonischen Übergang vom neuen Baugebiet zum anschließenden Landschaftsraum schaffen.

Im öffentlichen Straßenraum werden im Bereich der beidseitigen Grünflächen (Straßenbegleitgrün zw. 0,75 m bis 2,75 m) sieben öffentliche Parkplätze mit wasserdurchlässi-

gen Belägen hergestellt und Baumpflanzungen vorgenommen. Entlang der Theaterstraße werden auf einer Breite von 1,50 m ebenfalls Laubbäume gepflanzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit der geplanten aufgelockerten Einzelhausbebauung und einem maßvollen Baurecht werden als Beitrag zum regionalplanerischen Ziel der Flurdurchgrünung festgeschrieben und sind als Vermeidungsmaßnahmen zu bewerten. Die vorgegebene Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird als Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Wasser und Böden angesetzt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet, somit ist gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Waal, 15.10.2020



Robert Protschka
Erster Bürgermeister

