

GEMEINDE: MERKLINGEN
GEMARKUNG: MERKLINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BEURER TAL“

Satzung: 16.03.2021

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Merklingen sind vollständig erschöpft. Es besteht bereits eine umfangreiche Bewerberliste für Bauplätze.

Für die Deckung des Bedarfes an Wohnland hat die Gemeinde Merklingen alle verfügbaren Flächen innerhalb des Gemeindegebietes auf deren Bebaubarkeit untersucht. Dabei wurden auch die Möglichkeiten des neu geschaffenen § 13 b BauGB berücksichtigt. Auf Grund der Novelle können hierfür auch Flächen untersucht werden, die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

In den Vorberatungen hat sich die Plangebietsfläche am südlichen Ortsrand als geeignet herausgestellt, zudem ist ein Grunderwerb möglich. Die Gemeinde ist bestrebt bis zum Abschluss des Verfahrens die Grundstücke zu erwerben.

Die baurechtlich bislang nicht erfassten Flurstücke Nr. 1571/1-6 und 1572/1-6 werden in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen. Städtebaulich wurden drei Varianten untersucht.

In der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2019 hat der Gemeinderat drei städtebauliche Varianten beraten und sich für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes auf Basis der städtebaulichen Variante 1 entschieden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Beurer Tal“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende Planung sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Merklingen geschaffen werden. Es ist geplant eine bisher landwirtschaftliche Nutzfläche in 24 Bauplätze für eine neue Wohnbebauung umzuwandeln. Die Bauplätze sind derzeit mit einer Größe von 348 - 655 m² (Ø 508 m²) geplant. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und wird einem flächensparenden Umgang mit Bauland gerecht. Weiterhin werden angrenzende, bereits bebaute Grundstücke, die bisher nicht planungsrechtlich erfasst sind, in den vorliegenden Bebauungsplan miteinbezogen. Für diese wird somit die Möglichkeit einer Nachverdichtung und Aufstockung bestehender Gebäude geschaffen.

Die Erschließung kann wirtschaftlich über die Anbindung der neuen Haupterschließungsstraße im Norden des Plangebietes an die Bahnhofstraße erfolgen. Quartiersintern ist eine neue Ringstraße geplant, die im Nordosten und Süden mit Fußwegen an das örtliche Wegenetz angeschlossen wird.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten. Die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt, die zulässige Grundfläche liegt unter 1,0 ha und das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Beurer Tal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Beurer Tal“ wurde am 21.07.2020 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Am 16.03.2021 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in Merklingen und befindet sich am südlichen Ortsrand. Es schließt nördlich an bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird umgrenzt von dem Wacholderweg im Norden, dem Bermaringer Weg im Westen und Süden sowie dem Holunderweg im Osten. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: Tfl. 1567 (Wacholderweg), 1571/1, 1571/2, 1571/3, 1571/4, 1571/5, 1571/6, 1572/1, 1572/2, 1572/3, 1572/4, 1572/5, 1572/6, Tfl. 4669 (Beurer Weg), 4686, 4687, 4688, Tfl. 4749/2 (Bermaringer Weg).

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet weist einen leicht geneigten Nordsüdhang auf. Es fällt von Norden (NN 688,0 m) nach Süden (NN 684,0 m) leicht ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Merklingen als Kleinzentrum befindet sich im Ländlichen Raum und bildet ein Doppelzentrum mit Nellingen. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1 **Insbesondere folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

B III 1 Landwirtschaft

1.1 Allgemeines Ziel

1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

5.1.2 Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:

B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden.

Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.3 Abwägung:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Merklingen stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

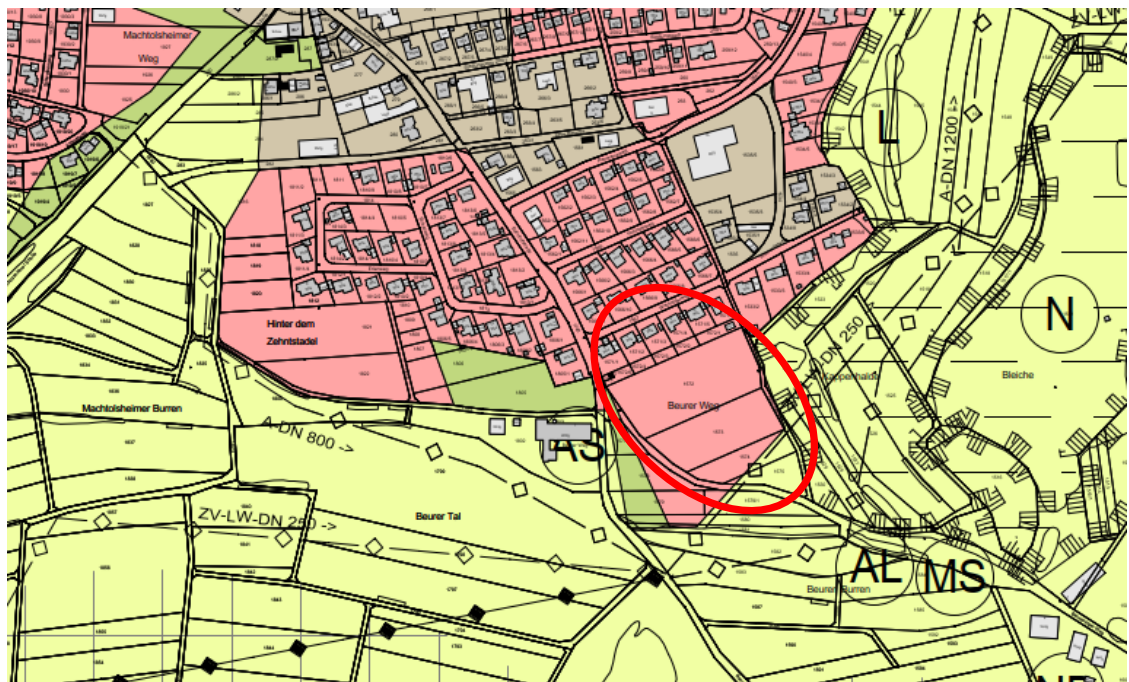
Die Weiterentwicklung des Wohngebiets trägt zur Stärkung der in einem ländlichen Raum liegenden Gemeinde bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die

Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laichinger Alb zum Großteil als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserleitung DN 250 des Zweckverbands Albwasserversorgungsgruppe II. Die vorliegende Planung kann nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche im Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung im Radierverfahren berichtigt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für

Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Gemeinde Merklingen weist einige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden. Diese werden oft für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine alternativen Flächen im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs notwendig.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bereits vorhandene Bebauung im Norden des Plangebiets wird in den vorliegenden Bebauungsplan „Beurer Tal“ miteinbezogen.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinde und zum Teil in Privatbesitz.

7.3 Wasserschutzgebiete

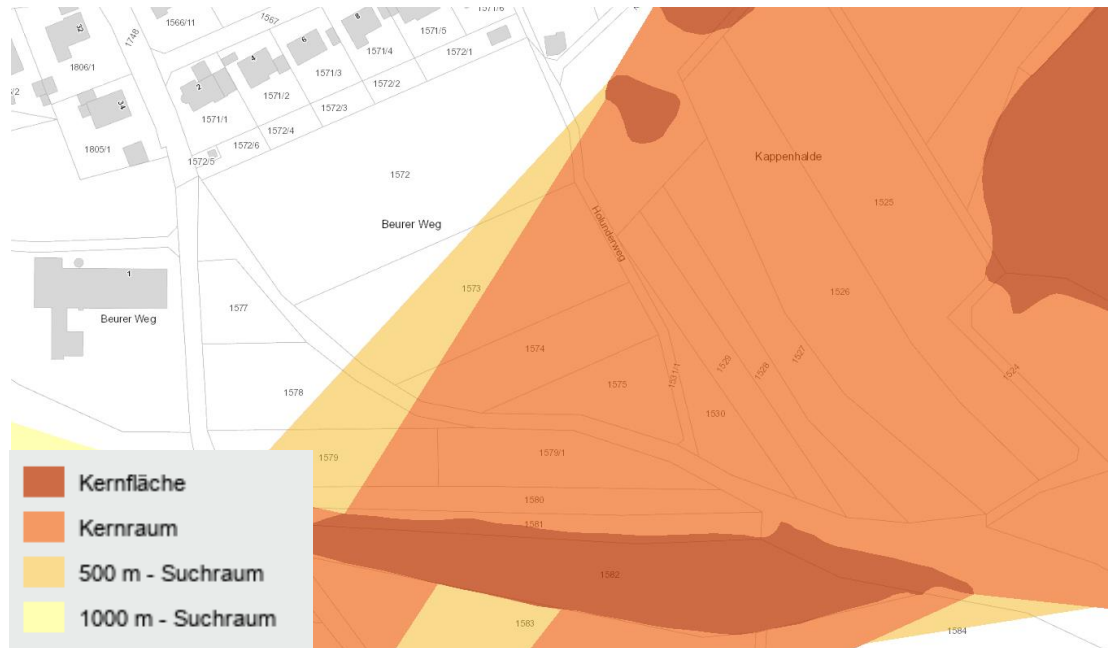
Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Gemeindegebiet, in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG 101 LAUTERN, ZV WV ULMER ALB“, Wasserschutzgebietszone III. Quellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Biotopverbünde trockener und mittlerer Standorte (Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 21 BNatSchG). Bei den Biotopverbänden trockener und mittlerer Standorte ist jeweils

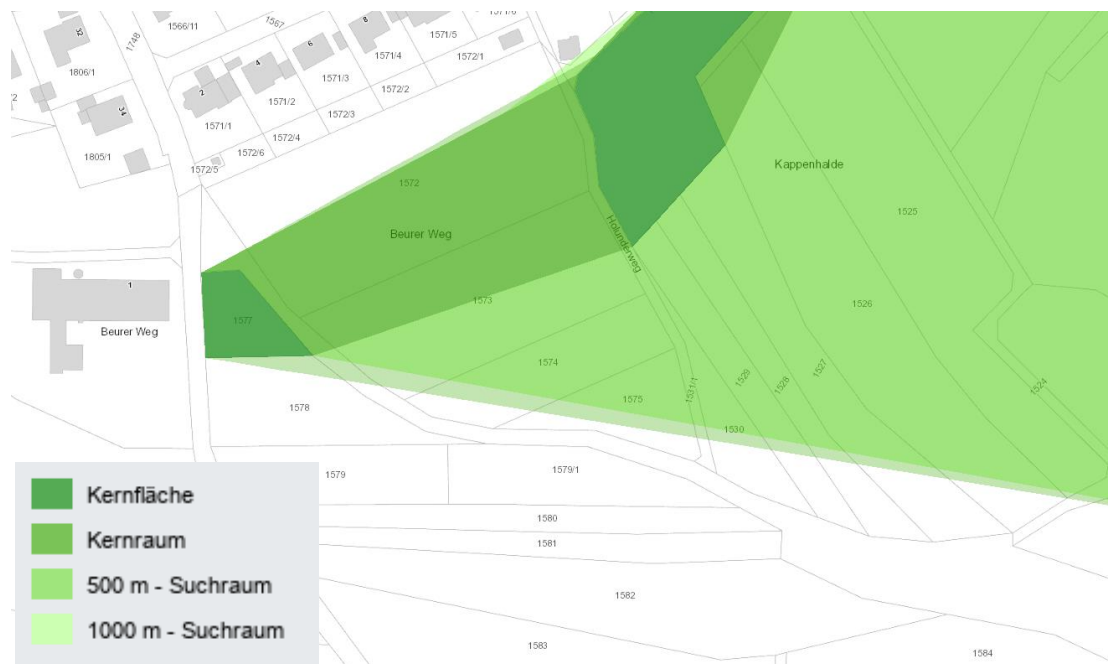
zum Teil der Kernraum und zum Teil der 500 m Suchraum betroffen. Kernflächen sind nicht betroffen, grenzen aber im Westen und Osten an das Plangebiet an.

Biotopverbünde trockener Standorte



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.04.2020

Biotopverbünde mittlerer Standorte



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.04.2020

Abwägung Biotopverbund:

Aufgrund der im Süden weitläufig vorhandenen Freiflächen und somit noch ausreichend vorhandenen Passiermöglichkeiten für Wildtiere ist nicht damit zu rechnen, dass die Verbindung der einzelnen Biotope erheblich beeinträchtigt wird. Weiterhin werden bei der Erschließung des Plangebiets durch die Wegeverbindungen in Richtung Süden, Westen und Osten Vernetzungsstrukturen erhalten. Die geplante bepflanzte Versickerungsfläche sowie die festgesetzten Pflanzgebote können für Vögel und Kleinsäuger einen neuen Lebensraum darstellen und als Nahrungshabitat dienen. Aufgrund der nicht zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung der Vernetzung werden die Belange der dringend notwendigen Siedlungsentwicklung über die des Biotopverbundes gestellt.

Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Merklingen“. In der Nähe befindet sich das FFH-Gebiet „Kuppenalb bei Laichingen und Lonetal“, das Naturschutzgebiet „Bleich“ sowie Biotope. In die angrenzenden Schutzgebiete und Biotope wird nicht eingegriffen.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Der nördliche Bereich ist bereits bebaut und wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen. Ansonsten wird das Plangebiet derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden Wohnbebauung, im Osten Gehölze sowie eine Pferdekoppel, im Süden landwirtschaftliche Flächen und im Westen eine Hofstelle.

Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.04.2020

9 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung kann wirtschaftlich über die Anbindung der neuen Haupterschließungsstraße im Norden des Plangebietes an die Bahnhofstraße erfolgen. Quartiersintern ist eine neue Ringstraße geplant, die im Nordosten und Süden mit Fußwegen an das örtliche Wegenetz angeschlossen wird.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal, der durch das Beurer Tal verläuft, angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- Hof- und Dachflächen ist gemäß den gesetzlichen Regelungen zur Versickerung zu bringen. Über einen getrennten

Regenwasserkanal wird das Wasser am südöstlichen Plangebietsrand in einer entsprechend dimensionierten Regenrückhaltefläche zur Versickerung gebracht.

Das Plangebiet wird von einer Verbandswasserleitung gekreuzt. Es wird erforderlich die Wasserleitung aus dem Plangebiet herauszulegen. Die Verwaltung wird mit dem Zweckverband entsprechende Verhandlungen über die Umverlegung aufnehmen.

Das Plangebiet befindet sich direkt neben der Trinkwasserübergabestelle des Zweckverbands Abwasserversorgungsgruppe II zur Gemeinde Merklingen am Druckminderschacht.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Zur genauen Feststellung der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind Löschwassermessungen erforderlich. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom und Telekommunikation kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche das Plangebiet (Bauplatz 1) mit landwirtschaftlichen Immissionen belastet. Gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) sind in einem allgemeinen Wohngebiet maximal 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten zulässig. Auf Grund des Geruchsgutachtens des Büros Müller bbm vom 20. März 2019 wurde nachgewiesen, dass die Richtwerte gemäß GIRL für die meisten Bauplätze im Plangebiet eingehalten werden.

Der Bauplatz 1 kann erst bebaut werden, wenn die Geruchsstundenhäufigkeit für ein Wohngebiet nachweislich eingehalten werden. Aufgrund dessen wurde dieser Bereich als eingeschränktes Wohngebiet ausgewiesen. Die Beschränkung gegenüber dem sonst im Plangebiet ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes ist derart, dass auf dieser Fläche keine Wohnnutzung sowie dauerhaft Arbeitsplätze zulässig sind, solange die Geruchsstundenhäufigkeiten mehr als 10 % der Jahresstunden betragen.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Bei den Bauplätze 2, 19 und 20 sind nur kleine Randbereiche der Grundstücke betroffen. Für den überwiegenden Teil dieser Bauplätze können die Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % eingehalten werden. Diese wurden deshalb nicht beschränkt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In einem Teilbereich ist eine verdichtete Bauweise mit Reihen- und Kettenhäusern möglich. Ansonsten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde aufgrund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

10.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

10.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

10.9 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.10 Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

10.11 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Sammlung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Versickerungsbeckens erforderlich.

10.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.12.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- Hof- und Dachflächen wird über einen getrennten Regenwasserkanal am südöstlichen Plangebietsrand in einer entsprechend dimensionierten Regenrückhaltefläche zur Versickerung gebracht.

10.12.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelkollision an großflächigen Glasscheiben ist eine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

10.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

10.14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.15 Örtliche Bauvorschriften

10.15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.15.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen. Zum

schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.15.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.15.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

10.15.5 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf das ausführliche Artenschutzgutachten des Bio-Büro Schreibers wird verwiesen.

Gutachterliches Fazit gem. dem Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Bio-Büros Schreiber von Juli 2020:

„Durch das geplante Baugebiet „Beurer Weg“ am Südrand von Merklingen sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Vögel sind zur Vermeidung von Kollisionen an Glasscheiben Maßnahmen erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.“

In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.“

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen

12.2.1 Landwirtschaft

Da sich westlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle und Gebäude befinden, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten, wurde im Vorfeld ein Geruchsgutachten beauftragt. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind in einem allgemeinen Wohngebiet maximal 10% Geruchsstundenhäufigkeiten zulässig. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur am westlichen Rand des Plangebietes bzw. auf den Bauplätzen Nr. 1, 2, 19 und 20 sowie auf den Flurstücken Nr. 1571/1 und 1572/6 die zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten geringfügig überschritten werden. Derzeit laufen mit den Eigentümern und Betreibern des landwirtschaftlichen Anwesens Gespräche über eine mögliche Reduzierung der Tierzahlen.

Bezüglich der westlichen Hofstelle sind dann in Zukunft keine das Plangebiet einschränkenden Immissionen mehr zu erwarten. Der südöstliche Hof befindet sich in ca. 250 m Entfernung und die östlich des Plangebiets gelegenen Pferdekoppel mit Stall liegt wesentlich tiefer als das Plangebiet, weshalb auch hier nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder können zeitweise Immissionen entstehen. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

12.2.2 Steinbruch

Im Osten befindet sich ein Steinbruch in ca. 650-1300 m Entfernung zum Plangebiet. Die bestehende Wohnbebauung befindet sich genauso nah am Steinbruch, wie die geplante. Somit ist die bestehende Wohnbebauung bereits maßgebend für den

Betrieb des Steinbruchs. Deshalb wird davon ausgegangen, dass weder eine Beeinträchtigung für den Betrieb des Steinbruchs, noch für das geplante Wohngebiet entsteht.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Aufgrund der geplanten Änderungen des landwirtschaftlichen Betriebes im Westen sind keine Nachteile für diesen zu erwarten.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	21.638 m ²	100,0 %
Nettobauland	17.591 m ²	81,3 %
-davon allgemeines Wohngebiet (inkl. Bestand)	16.709 m ²	
-davon privates Grün	882 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Versorgungsfläche	2.786 m ²	12,9 %
Öffentliche Grünfläche	1.261 m ²	5,8 %

Aufgestellt:

Ulm, den 17.12.2019 / 21.07.2020 / 16.03.2021

Merklingen, den 17.12.2019 / 21.07.2020 / 16.03.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Merklingen
Sven Kneipp, Bürgermeister**