GEMEINDE: MERKLINGEN

GEMARKUNG: MERKLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„MACHTOLSHEIMER WEG III“

Entwurf: 14.09.2021

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.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Außenbereichsfläche im Innenbereich zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Zunächst wird der südliche Bereich entwickelt und im nördlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt, da die Grundstückseigentümer in diesem Bereich derzeit die Flächen noch als private Grünfläche nutzen wollen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Machtolsheimer Weg III“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung im Süden von Merklingen geschaffen werden.

Die Erschließung kann über die Hauptstraße sowie über eine Planstraße erfolgen.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Machtolsheimer Weg III“ soll die mittelfristige Bebauung von ca. 0,5 ha bisher als Streuobstwiese genutzte Fläche ermöglicht werden. Der vorliegende Entwurf sieht 4 Bauplätze vor. Entlang der Hauptstraße ist eine Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen sowie ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

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.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten.

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m²
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImschG

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 14.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Machtolsheimer Weg III“ beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden von Merklingen an der Hauptstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern:

290 Teilfläche, 290/7 Teilfläche, 1919/21, 1925, 1926, 1927, 1928 Teilfläche, 1929 Teilfläche, 1930/16 Teilfläche.

Es schließt nördlich und westlich an die bestehende Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha, davon sind ca. 0,5 ha Bruttowohnbauland und ca. 0,9 ha private Grünfläche.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen leicht geneigten Südwesthang geprägt. Es fällt von Nordosten (NN 697,0 m) nach Südwesten (NN 689,0 m) ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1 Folgende Ziele des Regionalplanes Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:

<u>B II 1 Siedlungsstruktur</u>

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-lller 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- 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, auf Grund 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:**

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Es handelt sich um eine Streuobstwiese, die für die Landwirtschaft eher eine untergeordnete Bedeutung hat. Auch die Lage, die in das Siedlungsgebiet hineinragt ist für die Landwirtschaft weniger geeignet. Mit der vorliegenden Planung kann zunächst auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Teil ein zukünftig vorgesehener Lückenschluss der Siedlung erreicht werden. Die Flächen, die in absehbarer Zeit nicht erworben werden können, werden als Grünfläche festgesetzt. Sollte einmal ein Erwerb möglich sein, soll die Grünfläche auch zum Wohngebiet entwickelt werden.

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).

Siedlungsentwicklung:

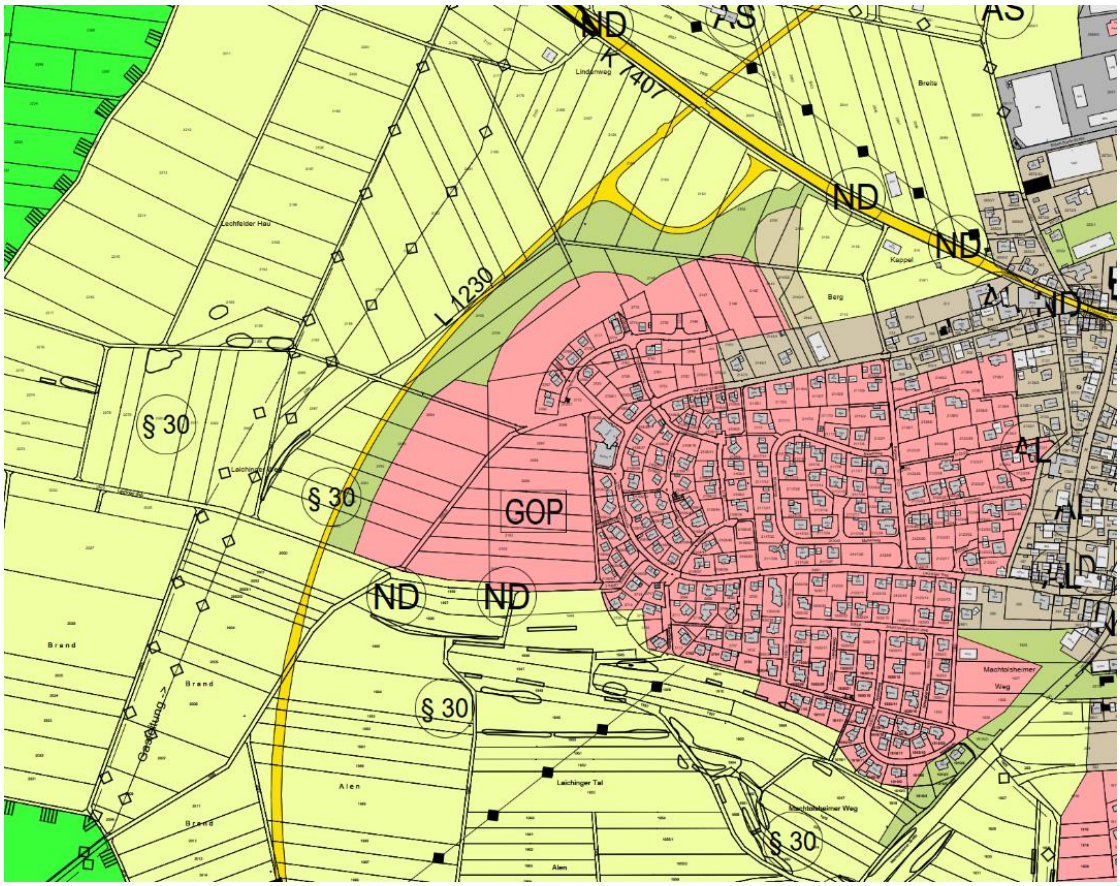
Die Weiterentwicklung des Wohngebietes trägt zur Stärkung der Gemeinde bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur

Verfügung, weshalb die Entwicklung an dieser innerörtlichen Lage im Außenbereich erforderlich ist. Zur Eingrünung des Wohngebiets werden Pflanzgebote festgesetzt.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laichinger Alb zum Großteil als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird 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 nur wenige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet.

Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist 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 geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs notwendig.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde und zum Teil in Privateigentum.

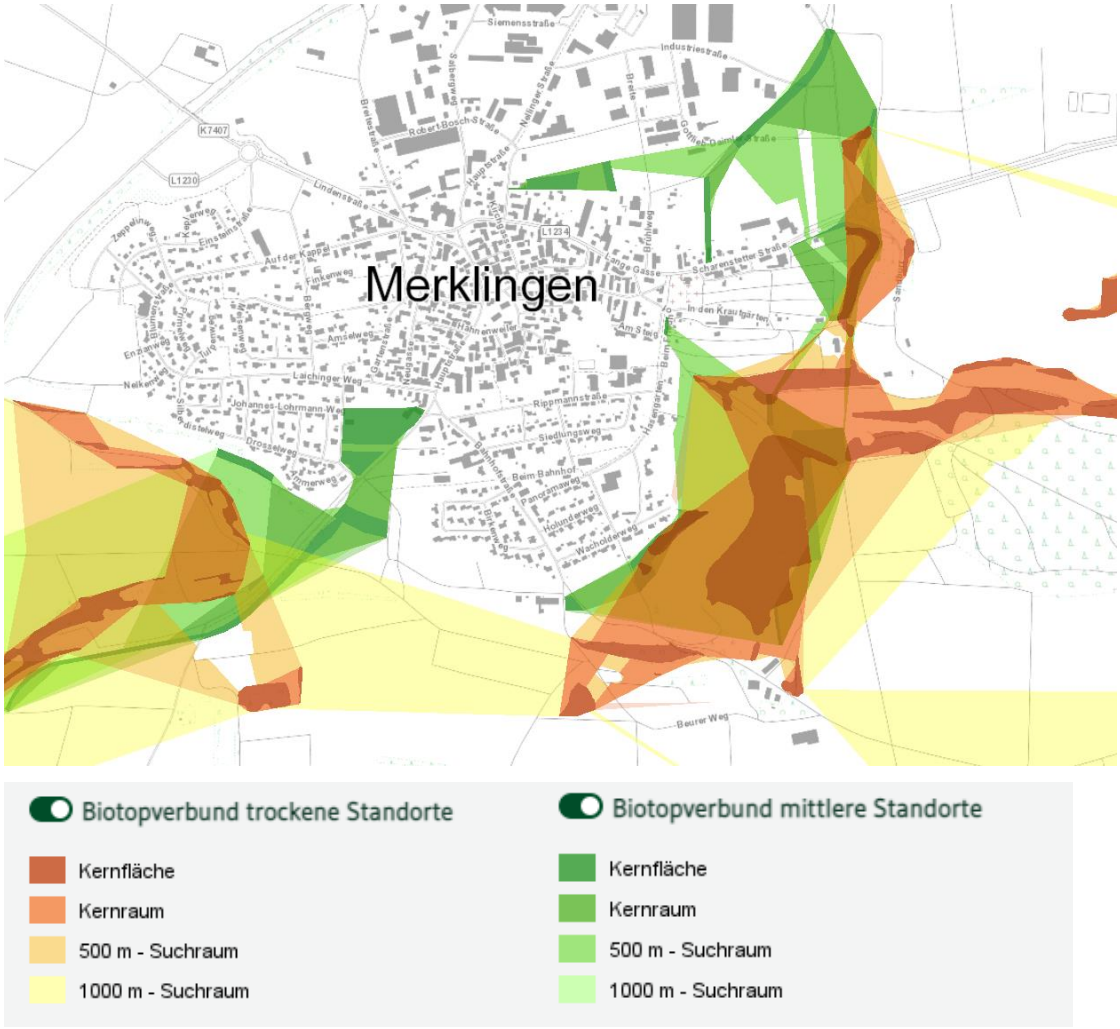
7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 101 LAUTERN, ZV WV ULMER ALB.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Biotopverbundfläche. Der Ortsrand von Merklingen wird im Norden begrenzt durch die Autobahn A8, im Westen durch die Landesstraße L1230 sowie im Süden und Osten durch den Biotopverbund. Dies macht eine weitere Entwicklung am Ortsrand insbesondere für Wohnbebauung

nahezu unmöglich. Der Biotopverbund zieht sich im Bereich des Plangebietes bis in das Siedlungsgebiet von Merklingen hinein. Die geplante Entwicklung soll einer weiteren Entwicklung am Ortsrand vorgezogen werden, entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklung zum Wohngebiet.



Des Weiteren befindet sich eine Streuobstwiese / -weide im Plangebiet, die mit der vorliegenden Planung nicht vollständig erhalten werden kann. Für die 8 Streuobstbäume, die nicht erhalten werden können, wird ein Ausgleich erbracht. Durch das Anpflanzen neuer Streuobstbäume wird der Biotopverbund im Südosten gestärkt.

Weitere naturschutzrechtliche gesicherten Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ_{10}, HQ_{100} und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes 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

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet kommt eine Streuobstwiese vor. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen können diese weitestgehend nicht erhalten werden. Im Bereich der Grünflächen werden diese erhalten, solange diese nicht mit einem Wohngebiet überplant wird.

Luftbild des Plangebietes:

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite. Das Verkehrsnetz wurde so ausgelegt, dass eine spätere Erweiterung Richtung Norden möglich wäre.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Löschwasserversorgung wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes 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 dem Bedarf.

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. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

Die Gebäude entlang der Hauptstraße sind Giebel- oder Traufständig zu errichten, um ein einheitliches, raumbildendes Bild entlang der Hauptstraße zu schaffen.

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 auf Grund 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 Leitungsrecht

Zur Sicherung vorhandener Leitungen ist das eingetragene Leitungsrecht erforderlich.

10.9 Verkehrsflächen

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

10.10 Böschungen / Stützbauwerke

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

10.11 Grünflächen

10.11.1 Öffentliche Grünfläche

Der bestehende Graben wurde zum Erhalt als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

10.11.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um den derzeit vorhandenen Bestand zu sichern, da in absehbarer Zeit keine Wohnbebauung möglich ist.

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

10.12.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist so auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um die natürliche Reinigungsleistung und Pufferfunktion des Bodens zu nutzen und das Wasser ortsnah wieder dem Grundwasser zuzuführen.

10.12.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

10.12.3 Ausgleich Streuobst

-wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

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

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote und Pflanzbindungen 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

10.15.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

10.15.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.15.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

10.15.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

10.15.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

10.15.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden mit Gehwegen ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden.

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.15.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.15.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

10.15.2.5 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

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.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich an der innerörtlichen Hauptstraße. Es ist mit mehr Verkehr und Verkehrslärm zu rechnen, als bei Wohnlagen am Ortsrand ohne Durchgangsverkehr. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen, da sich bereits Wohnbebauung an der Hauptstraße befindet.

Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie Weideflächen. Es werden Schafe und Pferde gehalten. Weitere Tierhaltung liegt nicht vor.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

14 Planungsstatistik

Geltungsbereich	13.569 m²	-
Bruttobauland	5.033 m²	100,0 %
- Nettobauland	4.248 m²	84,4 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	318 m²	6,3 %
- Öffentliche Grünfläche	467 m²	9,3 %
Private Grünflächen	8.536 m²	-

Aufgestellt:

Ulm, den 14.09.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Merklingen, den 14.09.2021

Bürgermeisteramt Merklingen
Sven Kneipp, Bürgermeister