

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „MERTINGEN SÜD I“



GEMEINDE MERTINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

Vorentwurf
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Neusäß, den 06.12.2011



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 111437

Inhaltsverzeichnis	Seite
Präambel	3
A) Festsetzungen	3
1. Inhalt des Bebauungsplanes	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise, Grenzabstände	4
5. Höhenlage der baulichen Anlagen	4
6. Gestaltung der baulichen Anlagen	5
7. Stellflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	7
8. Grünordnung	7
9. Immissionsschutz	9
10. Grundwasserschutz	9
11. Geländeänderungen	10
12. Einfriedungen	10
13. Sonstige textliche Festsetzungen	10
14. In-Kraft-Treten	10

B) Begründung	11
Teil 1	11
1. Entwicklung und Veranlassung	11
2. Planungsvorgaben	11
3. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung	12
4. Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes	12
5. Gestaltung der Gebäude	13
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
7. Belange des Naturschutz, Grünordnung	16
8. Eingriff und Ausgleich	18
9. Flächen	19
10. Einwohner	19
11. Immissionsschutz	19
12. Denkmalschutz	20
Teil 2 – Umweltbericht	22
1. Vorgaben aus übergeordneten Planung und Fachplanungen	22
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	26
4. Planungsalternativen	26
5. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	26
6. Zusammenfassung	26

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des §11 BNatSchG - folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Mertingen Süd I"

als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 06.12.2011 in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,28.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Es sind maximal eine Wohneinheit je Doppelhaus und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4. Bauweise, Grenzabstände

- 4.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Grenznahe Bebauungen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einem Abstand von 1,0 m zur Grenze zulässig.
Für Hauptgebäude gilt der in der bayerischen Bauordnung festgesetzte Mindestabstand von 3,0 m. Dies gilt nicht für Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
- 4.3 Es gilt die offene Bauweise.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(siehe Begründung 5. Gestaltung der Gebäude)

5.1 Erdgeschossrohfußboden WA 1-13

Die max. zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wird mit 0,50 m, über OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich festgesetzt.

5.2 Wandhöhen

WA 1-4

Die Wandhöhe muss zwischen 5,75 m und 6,50 m betragen, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

WA 5-13 sowie Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Wandhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

5.3 Firsthöhe WA 1-13

Die Firsthöhe darf bei Hauptgebäuden 8,75 m und bei Garagen, Carports und Nebengebäuden 6,50 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

(siehe Begründung 5. Gestaltung der Gebäude)

6.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten.

Sie sind mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

6.2 Dachform

WA 1-4

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer.

Bei Walmdächern darf die Länge des Firstes max. 2,0 m betragen.

WA 5-13

Zulässig sind Satteldächer.

6.3 Dachneigungen

WA 1-4

Es ist eine Dachneigung von 11°- 25° zulässig.

WA 5-13

Es ist eine Dachneigung von 38°- 48° zulässig.

6.4 Dacheindeckung

Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen oder grau getönten Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Die Dachform, -neigung und -eindeckung ist gleich dem Hauptgebäude zu verwenden.

6.5 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von traufseitig 50 cm (zuzüglich Dachrinne) und ortgangseitig 30 cm zulässig.

Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig.

6.6 Zwerchbauten, Dachaufbauten

Zwerchgiebel und –häuser sind zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Trauflänge betragen.

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung ab 38° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Dachneigung und –eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

6.7 Doppelhäuser

Bei einer realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite anpassen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

6.8 Anbauten

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

6.9 Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zulässig. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Im WA 5-13 müssen Gebäude in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein.

Rücksprünge im Giebelbereich über die gesamte Gebäudehöhe sind nicht zulässig.

Holzblockhäuser sind nicht in Rundbohlen/-balken-Bauweise und nur ohne überschießende Verzinkung zulässig.

6.10 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden. Aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

6.11 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 3b BauBO) sind nicht zulässig.

7. Stellflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- 7.1 Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 3 KFZ-Stellplätze zu errichten. Für die zweite Wohneinheit müssen 2 zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Die Garage gilt als Stellplatz, deren Vorplatz (Stauraum) nicht.
- 7.2 Garagen sind mind. 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf durch das Öffnen von Garagentoren nicht eingeschränkt und nicht eingefriedet werden.
- 7.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind.
- 7.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 7.5 Transformatorstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.
- 8.2 Verkehrsbegleitgrünflächen
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind, wie zeichnerisch dargestellt, Laubbäume der 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 8.3 Baugrundstücke
Auf Privatgrund sind je 500 m² ein Laubbaum der 1. oder zwei Laubbäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum-Hochstamm aus der unten stehenden Liste gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 8.4 Durchführungstermine
öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;
private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude
- 8.5 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Qercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsklasse	
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Weißdorn	Crataegus prunifolia
Apfeldorn	Crataegus lavalley „Carrieri“
Wildbirne in Sorten	Pyrus spec.
Robinie	Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“

Sträucher	
Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Bibernellrose	Rosa spinosissima
Flieder	Syringa vulgaris
wolliger Schneeball	Viburnum lantana

9. Immissionsschutz

- 9.1 Entlang der Staatsstraße St 2027 sind zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche 4,0 m hohe Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Deren Länge und Lage ist der schalltechnischen Untersuchung Nr. Al 1431/2000-RT 1431.1/2001-PT der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH, Altomünster zu entnehmen.
- 9.2 In der Planzeichnung ist die Grenze dargestellt, bis zu welcher gemäß o. g. Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 nur im Erdgeschoss eingehalten werden.
- 9.3 Die Grundrisse der Geschosse mit einer Überschreitung der Orientierungswerte sind so zu orientieren, dass in den Hauptgeschossen die Fenster besonders schützenswerter Räume nicht auf der Seite zur St 2027 sowie schützenswerte Räume in Dachgeschossen nur auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen werden.
- 9.4 Wenn eine Grundrissorientierung zu den straßenabgewandten Seiten nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. In Bezug auf Schlaf- und Kinderzimmer ist durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- 9.5 Die Dimensionierung der Wohngebäude hinsichtlich des Schallschutzes (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss in dem gekennzeichneten Bereich den Anforderungen der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

10. Grundwasserschutz

- 10.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Privatgrundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m² sind wasser-durchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 10.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Rigolen oder ähnliches breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).

11. Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

12. Einfriedungen

- 12.1 Entlang der öffentlichen Straßen müssen in den durch Planzeichnung festgesetzten Bereichen die Vorgärten ohne Einfriedung gestaltet werden.
- 12.2 Mit den Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 12.3 Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe § 8 Abs. 2).
- 12.4 Sichtbare Sockel sind nicht zulässig.
- 12.5 Formhecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 12.6 Zäune dürfen max. 1,10 m hoch sein.

13. Sonstige textliche Festsetzungen

Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Mertingen
Mertingen, den

.....
Albert Lohner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

TEIL 1

1. Entwicklung und Veranlassung

Dem Bebauungsplan „Mertingen Süd“ liegt eine städtebauliche Rahmenplanung zugrunde.

Durch die sehr gute und ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Schule, Seniorenwohnheim, Kindergarten, Ärzte, „Gastronomie“ usw. bieten sich potentielle Entwicklungsmöglichkeiten. Das Angebot von Arbeitsplätzen in ortsansässigen Betrieben sowie erschlossene Gewerbeflächen zur Ansiedlung weiterer Firmen bieten die Grundlage für Ansiedlungswillige.

Über die bestehenden guten Verkehrsverbindungen sind Arbeits- und Ausbildungs- oder Studienplätze in den umliegenden Städten wie Donauwörth, Rain am Lech oder Augsburg schnell erreichbar.

Um mittel- und langfristig Bauflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stellen zu können, soll vorliegender Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Planungsvorgaben

Raumordnung

Mertingen liegt in der Region 9 (Augsburg) und ist ca. 30 km vom Oberzentrum Augsburg und ca. 7 km vom Mittelzentrum Donauwörth entfernt.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mertingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid vom 10.07.2006.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Norden und Osten angrenzend befinden sich bestehende Wohnbaugebiete.

Im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Überplanung des Gebietes der Immissionsschutz entsprechend zu beachten ist.

Im Westen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Das gesamte Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und mit einer Ost-West-Verbindung über einen bestehenden Feldweg erschlossen.

Das zukünftige Baugebiet liegt im Süden des Hauptortes nahe am gewachsenen Ortskern und bildet den zukünftigen südlichen Ortsrand.

Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet liegt im Naturpark „Westliche Wälder“

3. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung

Ziel ist die Entwicklung eines Baugebietes mit sehr hoher Lebensqualität, das dem Umweltbewusstsein Rechnung trägt. Durch die Gestaltung des Lebens- und Wohnumfeldes werden die Voraussetzungen für ein harmonisches und glückliches Leben geschaffen. Die Wirkung der äußeren Umgebung auf das Wohlbefinden der Bewohner durch Linienführung, Standort, Ausrichtung der Gebäude, Gebäudemerkmale, Materialwahl und die Grünordnung wird besonders berücksichtigt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf einem für das Planungsgebiet erstellten Geomantischen Konzept (siehe unten). Daraus ergaben sich die typische elliptische Linienführung bei den Nebenstraßen und die geschwungene Führung der Haupterschließungsachse sowie die Anordnung der Grünzonen. Dies fördert die Entstehung von hochwertigen Raumbildern sowie die Entstehung eines lebenswerten und ruhigen Wohnumfelds.

Das Gebiet wird in West–Ost-Richtung durch eine geschwungene Hauptachse erschlossen. Die elliptischen Formen der Nebenerschließungsstraßen ergeben nach Realisierung aller Bauabschnitte die Grundform einer Lotusblüte. Im Zentrum der „Lotusblüte“ liegt eine Grünfläche mit besonderer geomantischer Bedeutung. Über Fußwege ist das Wohngebiet mit den Infrastruktureinrichtungen im Ortskern und mit der freien Landschaft verbunden.

Mit dem Bebauungsplan werden die Vorgaben des Rahmenkonzepts in einem ersten Bauabschnitt umgesetzt, so dass sich betriebswirtschaftlich sinnvolle, gut bebaubare und gut erschließbare Grundstücke auf der Grundlage einer geomantischen Ausrichtung ergeben.

4. Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes

Teil des städtebaulichen Rahmenplanes war die „Geomantische Voruntersuchung und Konzeptfindung für das Neubaugebiet Bsonderfeld“ durch das Büro „alpha 3“, aufbauend auf den Ergebnissen der Diplomarbeit Dipl. Ing. FH Norbert Mannes *„Geomantischen Stadtraum Erweiterung“ am Beispiel der Gemeinde Mertingen:*

Die formgebenden Straßen werden als Element der Lotusblüte durch begleitende Baumpflanzungen hervorgehoben. Die Haupterschließungsstraße A soll in ihrer optischen Wirkung weniger hervortreten.

Die im Gelände vorgefundenen Kraftpunkte und Energieverläufe finden in den öffentlichen Grünflächen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ihre Berücksichtigung.

Der Fußweg vom Baugebiet ins Zentrum von Mertingen mit den öffentlichen Einrichtungen und entlang der Grünflächen ist eine wichtige energetische Anbindung, ähnlich einer Nabelschnur.

5. Gestaltung der Gebäude

Die zukünftigen Gebäude werden in einheitlich gestalteten Gruppen festgesetzt um unruhige Situationen zu vermeiden.

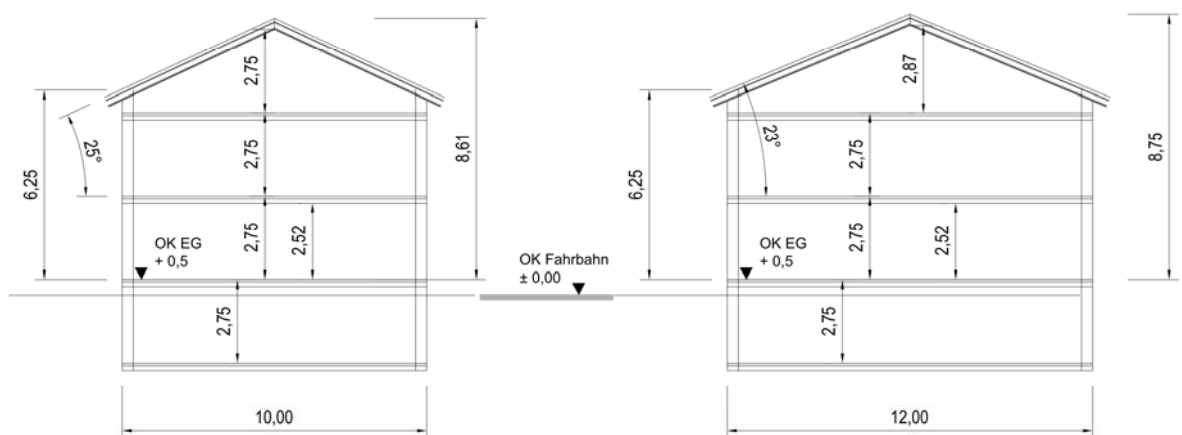
Im Randbereich des Baugebietes werden nur steile Satteldächer zugelassen. Damit ist gewährleistet, dass sich das Baugebiet gut in die ländliche Umgebung einfügt.

Für Bauwerber, die den Bau von energetisch günstigen und zeitgemäßen Häusern mit anderen Dachformen planen, wird im Inneren des Baugebiets die Möglichkeit geschaffen, auch zweigeschossige Häuser mit flachgeneigten Satteldächern, Zeltdächern, Walmdächern oder versetzten Pultdächern zu bauen.

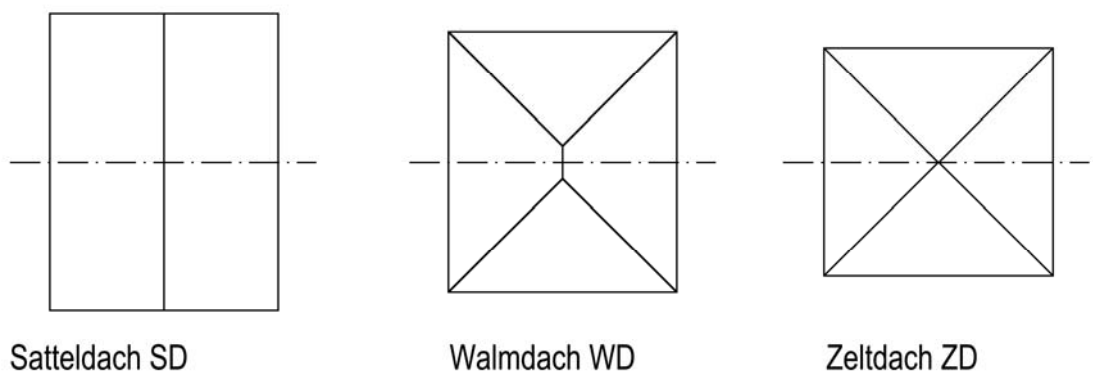
Nachfolgend sind Beispiele für mögliche Gebäudeformen dargestellt.

Schnitte

Satteldach, Walmdach, Zeltdach (Wandhöhe 5,75 - 6,50 m)



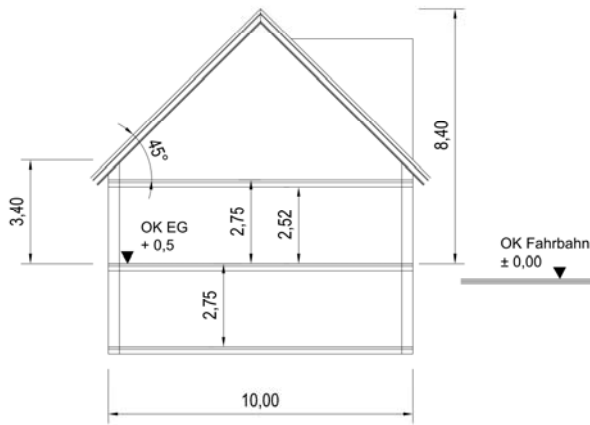
Dachdraufsicht



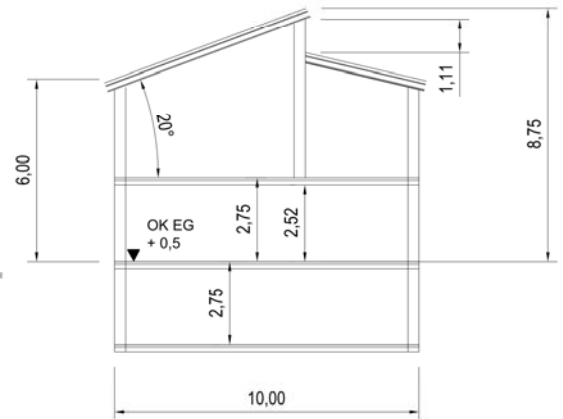
Beispiele für Satteldach, Walmdach und Zeltdach

Schnitte

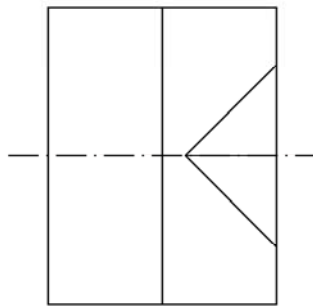
Satteldach (max. WH 3,5 m)



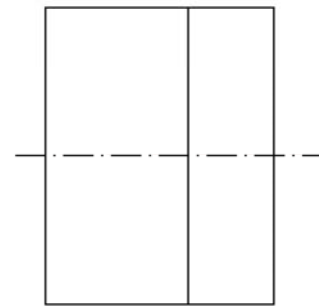
versetztes Pultdach
(Wandhöhe 5,75 - 6,50 m)



Dachdraufsicht



Satteldach SD



versetztes Pultdach vPD

Beispiele für Satteldach und versetztes Pultdach

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt in Richtung Westen auf die Augsburgerstraße (Kr DON 28) zur Umgehungsstraße St 2027. Die leicht geschwungene Haupteerschließungsstraße wird mit Fußwegen, begleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen ausgestattet.

Die Anbindung an die Ortslage erfolgt zusätzlich im Nordosten an die Straße „Am Bsonderfeld“.

Die seitlich einmündenden Anliegerstraßen sind in zwei Ausbaubreiten geplant. Die breiteren Nebenstraßen mit Baumstandorten und Grünstreifen zum Parken werden mit einer Breite von 8,0 m, schmalere Nebenstraßen in einer Breite von 6,75 m ausgebaut.

Im Süden des Gebietes entlang der St 2027 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Entlang des Lärmschutzwalls wird ein Fuß- und Radweg geführt. Dieser stellt über die Straßenbrücke im Osten die Verbindung zwischen der zukünftigen Bebauung und der freien Landschaft her.

Ein weiterer Fußweg verbindet das Baugebiet mit der Ortsmitte Mertingen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise:

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern sind versickerungsfördernde Maßnahmen wo immer möglich vorzusehen.

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung erst ab einer Tiefe von ca. 2,0 – 2,5 m geeignet.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Gemeinde gesichert.

6.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

6.5 Müllbeseitigung

Für die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Abfallwirtschaftsverband Nord-schwaben, die Beseitigung abzustimmen.

6.6 Altlasten

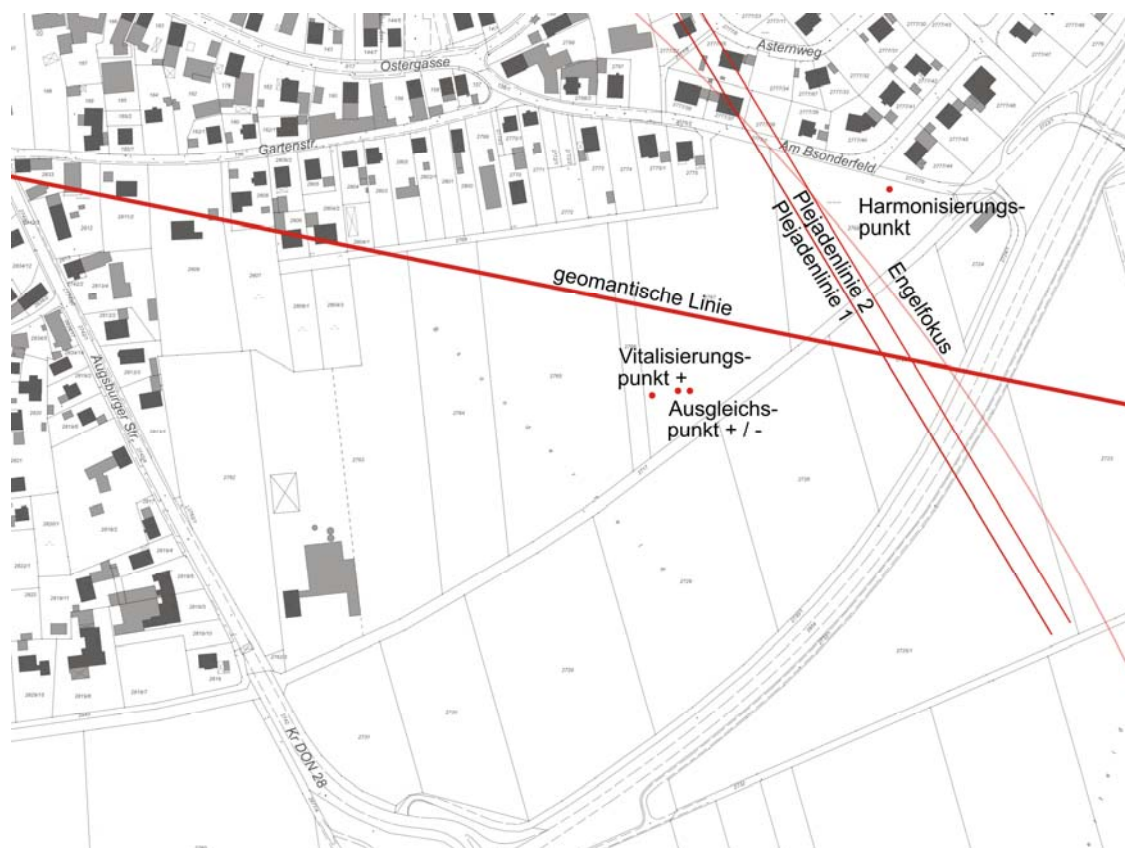
Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben. Ein Eintrag im Altlastenkataster besteht nicht.

7. **Belange des Naturschutz, Grünordnung**

Durch die Auswahl der Straßenbäume soll das geomantische Konzept der „Lotusblüte“ als Erschließungsform unterstützt werden. Um die geomantische Bedeutung der Nebenstraßen für die Gesamtform zu unterstützen wird jeder Nebenstraßenbogen mit einer anderen, blühenden Baumart bepflanzt werden. Innerhalb eines Bogens werden auf beiden Seiten der Haupteerschließungsstraße die gleiche Baumart gepflanzt. Diese Baumart wird auch im Kreuzungsbereich mit der Haupteerschließungsstraße verwendet. Es entstehen so unterschiedliche, charakteristische Straßenbilder, die die Identifikation der Anwohner mit ihrer Straße erleichtern.

Mit der zentralen Grünfläche wird für die Bewohner des Gebietes die Möglichkeit geschaffen Veranstaltungen zu organisieren, die die Lebensgemeinschaft innerhalb des Baugebietes fördern und sichern. Im räumlichen Umfeld ist eine weitere Grünfläche geplant. Dieser Grünbereich ist im geomantischen Konzept von besonderer Bedeutung, da hier verschiedene geomantische Punkte (z. B. Engelfokus, Vitalisierungspunkt, etc.) liegen. Die grünordnerische Ausgestaltung soll dies im Detail berücksichtigen.

Um die herausragende Bedeutung dieser Fläche zu betonen wird die Baumreihe entlang der Haupteerschließungsstraße im Bereich dieser Grünfläche unterbrochen.



Geomantische Linien und Punkte

Quelle: Steinbacher Consult 2011 -Städtebaulicher Rahmenplan Südentwicklung Mertingen

Im Westen des Gebietes entstehen aufgrund des Entwurfskonzeptes Bereiche, die als Baugrundstücke nicht verwertbar sind. Diese werden als öffentliche Grünflächen oder als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen wurden Bäume so festgesetzt, dass diese auch bei der Fortsetzung des Baugebietes bestehen bleiben können. In Verbindung mit Strauchpflanzungen entsteht hier eine temporäre Ortsrandeingrünung, die nach Bedarf beseitigt werden kann.

8. Eingriff und Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf das im Leitfaden beschriebene, vereinfachte Verfahren zurückgegriffen. Dies ist möglich, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von einem solchen Fall kann dann ausgegangen werden, wenn die in der Checkliste 3.2 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

Das geplante Baugebiet „Mertingen Süd I“ entspricht den Voraussetzungen für die Anwendung der Checkliste, da folgende Sachverhalte erfüllt sind:

- Bei dem Bebauungsplan „Mertingen Süd I“ handelt es sich um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.
- Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet.
- Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet nicht eine GRZ von 0,3.
- Es werden nur Flächen überplant, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (Ackerflächen, Kiesweg).
- Es sind umfangreiche Maßnahmen für eine Durchgrünung Lebensraumverbesserung vorgesehen (Baumreihen, zentrale Grünflächen, Grünzug am Wall).
- Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und den Einbau von Rigolen begrenzt.
- Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (>3m) vor.
- Quellen, Quellfluren oder Hangschichtwasser bleiben unberührt.
- Eine weitmögliche Versickerung des Oberflächenwassers wird über Rigolen gewährleistet.
- Das Gebiet liegt nicht in einer Frischluftschneise.
- Aufgrund der guten Durchgrünung wird das Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- Das Gebiet ist durch den Wall von der freien Landschaft abgegrenzt und wirkt nicht auf exponierte und für das Landschaftsbild bedeutsame Bereiche und wird ausreichend eingegrünt.

9. Flächen

1. Geltungsbereich	84.579 m ²	
2. bestehende öffentliche Flächen	-15.385 m ²	
davon		
Am Bsonderfeld	1.477 m ²	
Kr DON 28	3.314 m ²	
Staatsstraße 2027	5.448 m ²	
Flurweg entlang 2027 (2730/1)	3.496 m ²	
Grünfläche am Bsonderfeld (G 3)	1.650 m ²	
3. <u>Baugebiet</u>	<u>69.194 m²</u>	<u>= 100 %</u>
4. geplante öffentliche Verkehrsflächen	14.988 m ²	= 21,7 %
Haupterschließungsstraße	6.948 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	8.040 m ²	
5. Wohnbauflächen	46.683 m ²	= 67,5 %
6. Grünflächen	6.201 m ²	= 9,0 %
7. Landwirtschaft	1.322 m ²	= 1,8 %

10. Einwohner

Bei 60 Grundstücken und einer durchschnittlichen Größe von ca. 780 m² ist mit ca. 75 Wohnungen und ca. 180 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

11. Immissionsschutz

11.1 Lärmschutz

In der schallschutztechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. Al 1431/2000-RT und 1431.1/2001-PT der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH Altomünster sind die zu erwartenden Geräuschpegel an der geplanten Wohnbebauung infolge des Straßenverkehrslärms der Staatsstraße St 2027 rechnerisch ermittelt worden.

Zusätzlich zu der Errichtung der 4,0 m über Straßenkante hohen, aktiven Lärmschutzmaßnahme sind innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Zone schutzwürdige Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Zum einem sind Fenster von Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit und zum anderen Fenster von Wohn-, Ess- und Kinderzimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Tagzeit keine Überschreitungen der Orientierungswerte verbleiben.

Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so zu dimensionieren, dass die Anforderungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen Schalldämmmaße erfüllt sind.

11.2 Landwirtschaft

Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch von 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Es ist festzuhalten, dass die landwirtschaftlichen Emissionen mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind und sich im Rahmen des Landläufig, Ortsüblichen bewegen.

12. Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

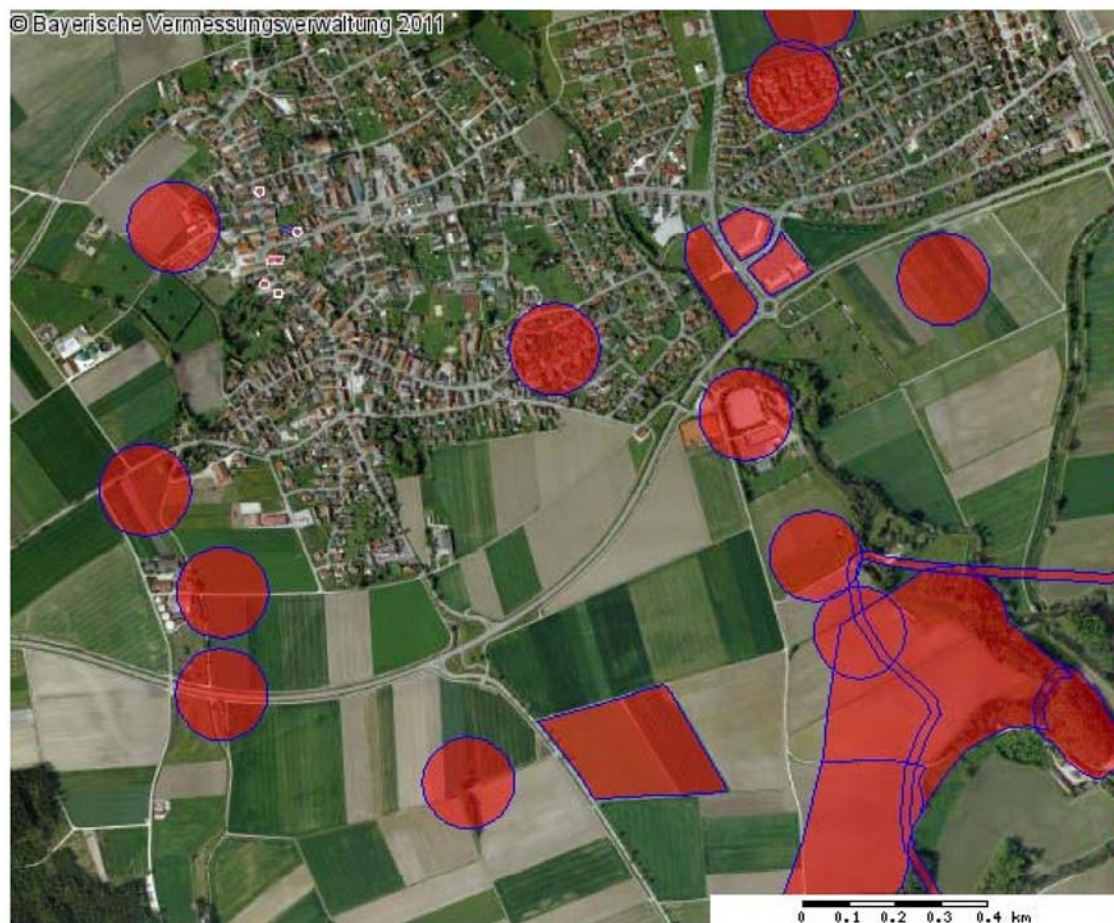
Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten sich auf das unabweisbar notwendige Maß beschränken. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Dr. Schwenk, Hr. Fendt, Tel Nr. 08271-81579) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft einer Grabungsfirma zu benennen. Über die Notwendigkeit einer

archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auszug aus dem BayernViewer



Legende

-  DOP (40cm)
-  Bodendenkmäler
-  Ensembles
-  Einzeldenkmäler (überprüft)
-  Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1. Vorgaben aus übergeordneten Planung und Fachplanungen

Mertingen liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Augsburg-Donauwörth-Weißenburg-Nürnberg. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahnlinie Augsburg-Nürnberg zur Bundesautobahn BAB A 8 im Süden.

Das Baugebiet befindet sich im Naturpark Augsburg, westliche Wälder.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder Fundpunkte der Artenschutzkartierung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Eingrünungs- und Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Eine besondere ökologische Bedeutung wird dem Gebiet im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan nicht zugeordnet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß Konzeptbodenkarte Bayern (M 1:25.000) befindet sich im Bearbeitungsgebiet ein Bodenkomplex der Braunerde, bestehend aus schluffreicher Fließerde über Verwitterungsbildungen des carbonatreichen Hochterrassenschotter.

Derzeit unterliegt der Boden einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Die Grundflächenzahl wird nur mit 0,28 festgesetzt. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Privatgrundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m² sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

Bewertung

Die Errichtung eines Wohngebiets mit Verkehrsflächen bedingt eine teilweise Versiegelung von Boden. Dies führt unabhängig vom Bodentyp zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktion Nahrungsmittelproduktion. Ein Teil der Fläche wird als Gartengrundstück weiterhin der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung stehen.

Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Der Bodenauftrag bzw. -abtrag und eine damit verbundene Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden wird eine Beeinträchtigung der Böden bewirken.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer wie Teiche, Fließgewässer bzw. Entwässerungsgräben sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der mehrere Meter mächtigen, tonigen Deckschichten über dem quartären Grundwasserleiter ist von einer geringen Verschmutzungs-Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Bearbeitungsgebiet werden Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen sowie zu Versickerung vor Ort (über Rigolen) getroffen.

Die Planung ist so zu gestalten, dass gemäß den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen Grundwasserverschmutzungen vermieden werden. Während der Bauzeit muss im gesamten Bereich so gearbeitet werden, dass keine Boden- bzw. Wasserverschmutzungen eintreten. Dies ist gemäß der einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen durchzuführen.

Bewertung

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht oder nur im geringen Umfang verschlechtern. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit und der mächtigen bindigen Deckschichten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben. Das östlich liegende Trinkwasserschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die Wiesen- und Ackerflächen des Planungsgebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer bis mittlerer Bedeutung. Vorbelastet ist das Gebiet durch die südlich verlaufende Staatsstraße St 2027.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Das gesamte Baugebiet wird durch Baumpflanzungen entlang der Straßen und in Privatgrundstücken intensiv durchgrünt. Es entstehen dauerhafte Grünflächen im Bereich des Walls an der Straße und im Zentrum.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung verursacht zunächst eine stärkere Erwärmung des Gebietes. Durch die sich entwickelnde Begrünung mit Bäumen und Sträuchern wird die stärkere Erwärmung im Laufe der Jahre vermindert und weitgehend ausgeglichen.

Eine Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

2.4 Pflanzen / Tiere

Bestand

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. An den Rändern des Baugebietes stocken im südlichen Teil vereinzelt Gehölzgruppen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Das gesamte Baugebiet wird durch Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Straßen, entlang des Walls, in der zentralen Grünfläche und in den Privatgrundstücken mit Gehölzen durchgrünt.

Bewertung

Es ist zu erwarten, dass sich die Strukturvielfalt gegenüber dem Istzustand erhöhen wird und sich langfristig eine höhere Artenvielfalt bei Tieren und Pflanzen einstellen wird.

2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Die Fläche ist relativ eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet schließt an die bestehende Bebauung im Norden an.

Im Süden ist das Landschaftsbild bereits durch die bestehende Staatstraße beeinträchtigt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Um die neue Siedlung gut in die Landschaft einzubinden werden am Rand des Baugebiets nur einstöckige Häuser mit Satteldächern zugelassen.

Entlang der Straßen, entlang des Lärmschutzwalls und in den Privatgrundstücken werden Bäume gepflanzt. Im Westen des Gebietes ist eine temporäre Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Bewertung

Nach Entwicklung der Bäume und Sträucher wird sich das neue Baugebiet gut in die hier vorhandene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft eingliedern. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nur gering sein.

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

2.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Wohnen

Bestand

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch, stellen die möglichen Emissionen der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle und der Staatsstraße St 2027 dar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Um die Auswirkung der von der Straße ausgehenden Lärmbelastung auf das Baugebiet zu minimieren, wird eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Staatsstraße St 2027 errichtet.

Der Schutz vor Lärm- und Geruchsemissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Westen entstehen können, wird durch einen ausreichenden Abstand der Wohnbebauung gewährleistet.

Eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im neuen Wohngebiet wird durch die Anlage des Baugebietes auf der Basis der geomantischen Untersuchung mit geschwungenem Straßenverlauf, Grünflächen, Baumbepflanzungen und Harmonisierungspunkten erreicht.

Eine Vernetzung zu umliegenden Naherholungsgebieten, wie dem Mertinger Forst und der Mertinger Hölle, und zum Altort wird durch eine Fuß- und Radwegeverbindungen im Wohngebiet und entlang des Lärmschutzwalls mit Querungsmöglichkeit über die Brücke der St 2027 zum Sportgelände erreicht.

Bewertung

Durch die Planung eines neuen Baugebiets nach den Grundsätzen der Geomantie wird ein neues Wohngebiet mit hoher Lebensqualität geschaffen und damit die Situation für die Menschen verbessert.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Gemäß Information des Landesamts für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld, Bodendenkmäler zu vermuten. Im nahen Umfeld sind Funde aus der Hallstattzeit, der Römerzeit und aus dem Frühmittelalter nachgewiesen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

In der Begründung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig ist und dass bei Beginn des Oberbodenabtrags eine Fachkraft beizuziehen ist, die mögliche Funde erkennen und sichern kann.

Bewertung

Da mögliche Bodendenkmäler im Vorfeld ermittelt und gesichert werden, sind Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern im Bearbeitungsgebiet nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entsteht ein Wohngebiet, das nach einigen Jahren gut in die Landschaft und die Umgebung eingefügt sein wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Planungsfläche weiter als Acker genutzt bestehen.

4. Planungsalternativen

Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Prüfung möglicher Alternativstandorte erfolgte bereits bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans.

5. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde bzw. des Landratsamtes Donau-Ries.

6. Zusammenfassung

Die Bodenversiegelung führt zu Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit. Die gute Eingrünung mit Bäumen, die großen Grünflächen entlang des Walls und im Zentrum des Baugebiets sowie die Festsetzungen zur Versickerung sind geeignet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch sowie Pflanzen und Tiere gering halten.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.