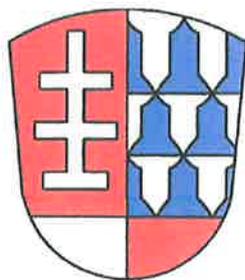


TEIL II: D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN E) TEXTLICHE HINWEISE  
F) BEGRÜNDUNG G) ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

# BEBAUUNGSPLAN „AM DORFFELD III“



## GEMEINDE MERTINGEN

ORTSTEIL DRUISHEIM  
LANDKREIS DONAU-RIES

### Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 30.05.2017  
geändert am 19.09.2017  
geändert am 19.12.2017

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

*Bebauungsplan mit eingearbeiteter 1. Änderung, Rechtskraft: 04.08.2018*

*zur 1. Änderung gehört die Begründung i.d.F. vom 22.05.2018*

*und die Planzeichnung vom 19.12.2017 mit textlicher  
Anpassung vom 04.08.2018*

*Hinweis: Alle Inhalte der 1.Änderung sind kursiv dargestellt.*

Gemeinde Mertingen



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1. Bestandteile	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3. Art der baulichen Nutzung	4
4. Maß der baulichen Nutzung <i>(mit 1.Änderung)</i>	4
5. Bauweise, Grenzabstände	4
6. Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen <i>(mit 1.Änderung)</i>	4
7. Gestaltung der baulichen Anlagen <i>(mit 1.Änderung)</i>	6
8. Stellflächen und Garagen	8
9. Einfriedungen	8
10. Geländeänderungen	8
11. Niederschlagswasser	9
12. Immissionsschutz	9
13. Grünordnung	9
<b>E) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>11</b>
1. Niederschlagswasser	11
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz Wärmepumpen-System	12
3. Denkmalschutz	12
4. Immissionsschutz	13
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>
<b>F) BEGRÜNDUNG</b>	<b>16</b>
1. Entwicklung und Veranlassung	16
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	18
3. Planinhalt	18
4. Ver- und Entsorgung	19
5. Oberflächenwasser	20
6. Grünordnung	21
7. Artenschutz	21
8. Denkmalschutz	22
9. Flächen	22
10. Einwohner	22
<b>G) ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b>	<b>23</b>

## 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 zuletzt geändert am 12.07.2017 GVBl. S 375 und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG -(GVBl 2011, S. 82) folgenden

## Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Dorffeld III“

als

### Satzung.

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000  
    Beigefügt sind - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000  
    - Luftbild im M 1: 5.000  
    - Schnitt A-A im M 1 : 500 (*geändert*)
  - B) Zeichenerklärung (*geändert*)
  - C) Verfahrensvermerke (*ergänzt*)
- Teil II:
- D) Textliche Festsetzungen (*mit 1.Änderung*)
  - E) Textliche Hinweise
  - F) Begründung
  - G) Artenschutzrechtlicher Beitrag

### 2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 30.05.2017, i.d.F. vom 19.12.2017, sowie die 1.Änderung durch die Gemeinde Mertingen i.d.F. vom 04.08.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Die 1.Änderung ist *kursiv* dargestellt.

### 3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 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

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.

4.2 In WA1 — WA4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 In WA5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 Es sind maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.5 Zahl der Vollgeschosse (1. Änderung)

<b>I=I+D</b>	Zahl der Vollgeschosse	(Dachneigung, DN 38° bis 48°)
<b>(II)</b>	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	(Dachneigung, DN 11° bis 25°)

### 5. Bauweise, Grenzabstände

5.1 Es gilt die offene Bauweise.

5.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

*1. Änderung:*

*Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche.*

5.3 Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO anzuwenden.

*1. Änderung: Dabei sind für die Grenzgaragen die Höhenbestimmungen in der Nr. 6.2 und die Wandhöhen in Nr. 6.4 zu beachten.*

### 6. Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen (1. Änderung)

*Die bisherigen textlichen Festsetzungen in der Nr. 6 der Satzung wurden gestrichen. Die neuen Festsetzungen werden differenziert nach Hauptgebäuden, Garagen bzw. Grenzgaragen und Nebengebäuden festgesetzt.*

*Die Wandhöhe wird mit Bezug auf die Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 der BayBO neu definiert (bisher gemessen bis OK-Sparren, jetzt bis OK-Dachhaut bzw. Attika)*

#### 6.1 Höhenlage Wohngebäude (1. Änderung)

6.1.1 Grundstücke, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen.  
**Für die Parzellen Nr. 1 bis 8, 9, 10, sowie 13 bis 15 gilt:**

*Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen.*

6.1.2 *Grundstücke, die tiefer liegen wie die Erschließungsstraße.*

**Für die Parzellen Nr. 11 und 12 gilt:**

- a) *Bei einem Abstand des Gebäudes bis 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche gilt:  
Oberkante-Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf maximal 0,15 m über der OK-Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Grundstücksgrenze in Gebäudemitte.*
- b) *Bei einem Abstand des Gebäudes von mehr als 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche gilt:  
Die Oberkante-Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen.*

**6.2 Höhenlage Garagen (1.Änderung)**

6.2.1 **Für die Parzellen Nr. 1 bis 8, 9, 10, sowie 13 bis 15 gilt:**

- a) *Bei Grenzgaragen:  
Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,10 m über dem natürlichen Gelände liegen.*
- b) *Garagen, die keine Grenzgaragen sind (Grenzabstand > 3,00m):  
Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen.*

6.2.2 **Für die Parzellen Nr. 11 und 12 gilt:**

- a) *Bei einem Abstand einer Grenzgarage bis 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche gilt:  
Oberkante-Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf maximal 0,05 m über der OK-Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Grundstücksgrenze in Gebäude-mitte.*
- b) *Bei einem Abstand einer Grenzgarage von mehr als 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche gilt:  
Oberkante-Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,10 m über dem natürlichen Gelände liegen.*
- c) *Bei einem Abstand einer Garage, die keine Grenzgarage ist (Grenzabstand >3m) und von mehr als 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche gilt:  
Oberkante-Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen.*

**Ausführung der Garagenfußböden (1.Änderung):**

*Werden die Garagenfußböden statt mit Estrich als geglätteter Betonboden ausgeführt, darf das festgesetzte Maß der Höhenlage der OK-EG-RFB-Garage um 5cm erhöht ausgeführt werden.*

**6.3 Höhenlage der Nebengebäude(1.Änderung)**

*Oberkante-Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht über dem natürlichen Gelände liegen.*

#### 6.4 Wandhöhen (WH) (1. Änderung)

Wandhöhe (WH) gemessen von OK-RFB-EG bis OK-Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, bei Flachdächern bis OK-Attika.

##### 6.4.1 Wandhöhen Hauptgebäude

Die zulässigen Wandhöhen betragen in den Bauweisen:

<i>II = I+D</i> (Dachneigung 38° bis 48°)	<b>max. 4,25m</b>
<i>(II)</i> (Dachneigung 11° bis 25°)	<b>min. 5,35 m und max. 7,05 m</b>

##### 6.4.2 Wandhöhen Garagen:

- a) Grenzgaragen: WH max. 3,00 m
- b) Garagen, die keine Grenzgaragen sind (Grenzabstand > 3,00m):  
Bei der Bauweise *II = I+D*: Wandhöhen max. wie Hauptgebäude

##### 6.4.3 Wandhöhen Nebengebäude:

Die zulässige Wandhöhe beträgt für Nebengebäude max. 3,00 m

#### 6.5 Firsthöhe

Es ist eine Firsthöhe von max. 9,70 m zulässig, bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.

### 7. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 7.1 Dachform

Es sind Sattel-, Zelt-, Walm- sowie versetzte Pultdächer zulässig.  
Bei versetztem Pultdach muss der Firsthöhenversatz zwischen 1,0 m und 1,5 m liegen. Ein Giebelversatz ist bis max. 2,0 m zulässig.  
Bei allen anderen Dachformen sind Rücksprünge im Giebelbereich über die gesamte Gebäudehöhe nicht zulässig.

#### 7.2 Dachneigungen (1. Änderung)

Wandhöhe von 5,35 m bis 7,05 m:	zulässige Dachneigung	11° - 25°
Wandhöhe bis 4,25 m:	zulässige Dachneigung	38° - 48°

#### 7.3 Dacheindeckung

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen (anthrazit) Farbtönen einzudecken. Hochglänzende Materialien sind nicht zugelassen.

#### 7.4 Firstrichtung

Im WA1 ist die Hauptfirstrichtung gemäß der Darstellung in der Planzeichnung auszurichten. Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

#### 7.5 Gebäudefassaden

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen.  
Zur Gestaltung der Gebäude sind bis 30% der Außenfläche auch andere Materialien, wie z.B. Natursteine, zulässig.  
Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.  
Grelle (neonfarben) und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.  
Holzblockhäuser sind nicht in Rundbohlen/-balken-Bauweise und nur ohne überschießende Verzinkung zulässig.

7.6 **Gebäudemaße (1. Änderung)**

*Hauptgebäude* mit Satteldach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Walmdach müssen in der Hauptfirstrichtung in einem Verhältnis von 1:1,2 längsrechteckig sein mit einer max. Breite von 10,50 m.  
Bei Zeltdächern gilt ein Verhältnis von  $\geq 0,8:1$  mit einer max. Länge von 11,5 m.

7.7 **Dachüberstand**

Bei Gebäuden der Bauweise II = I+D ist ein maximaler Dachüberstand von 0,5 m (zuzüglich Dachrinne) zulässig.  
Bei Gebäuden der Bauweise (II) ist ein maximaler Dachüberstand von 1,0 m (zuzüglich Dachrinne) zulässig.

7.8 **Zwerchbauten und Dachaufbauten (1. Änderung)**

Dachaufbauten (auch *Zwerchbauten*) sind ab einer Dachneigung von  $38^\circ$  zulässig. Auf jeder Dachseite sind maximal 2 Dachaufbauten zulässig.  
Bei Einzelhäusern darf die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern sowie von Dachaufbauten (einzeln oder Summe) max.  $1/3$  der Trauflänge betragen.  
Bei Doppelhäusern darf die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern max.  $1/2$  der Trauflänge betragen.  
Die Tiefe des Zwerchhauses darf max. 2,0 m betragen.  
Der Abstand von Zwerchbauten und Dachaufbauten zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.  
Der Dachansatz der Zwerchbauten und der First von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Für Dachaufbauten sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmdach, Schleppdach und Flachdach.

*1. Änderung:*

*Die Dachneigungen bei Satteldach- und Walmdachgauben sind gleich dem Hauptdach auszuführen.*

7.9 **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

7.10 **Doppelhäuser**

Bei einer Doppelhaushälfte muss sich die Zweite in allen äußeren Gestaltungsmerkmalen anpassen.

7.11 **Solaranlagen**

Solaranlagen dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden.  
Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

7.12 **Kleinwindkraftanlagen**

Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO) sind nicht zulässig.

7.13 **Garagen**

Bei Garagen und Grenzgaragen  $> 75\text{m}^3$  ist die Dachform des Hauptdaches oder ein Flachdach zu verwenden.  
Abweichungen sind zulässig, wenn stattdessen ein Pultdach oder flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal  $3^\circ$  errichtet wird. Dabei muss allseits eine Attika angebracht werden, deren Höhe der Firsthöhe des abweichenden Daches entspricht und die gleichzeitig eine Höhe von 0,4 m nicht übersteigt.

Es ist die Dacheindeckung des Haupthauses zu verwenden. Bei Flachdächern sind auch andere, nichtglänzende Materialien zulässig.

Es ist eine maximale Firsthöhe von 6,70 m zulässig, bezogen auf den Erdgeschossrohfußboden.

Garagen mit einem Rauminhalt  $< 75 \text{ m}^3$  bzw. einer Fläche von  $< 50 \text{ m}^2$  dürfen auch in anderen Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen gebaut werden.

7.14 Sonstige Nebengebäude ( 1.Änderung)

*Zulässig sind untergeordnete Nebengebäude  $< 75 \text{ m}^3$  im Sinne von §14 BauNVO. Für diese Nebengebäude als auch für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen dürfen auch anderen Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen ausgeführt werden.*

**8. Stellflächen und Garagen**

Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Die Garage gilt als Stellplatz, deren Vorplatz (Stauraum) nicht.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen sind mind. 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

Bei Garagen, die direkt an das Haus grenzen und keine Grenzgaragen sind, ist die Nutzung des Dachraumes als Wohnraum oder als Dachterrasse erlaubt.

**9. Einfriedungen**

9.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,35 m zulässig. An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur senkrechte Holzlatten- und Metallzäune (kein Maschendraht) zulässig.

9.2 Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig.

9.3 Geschnittene Nadelholzhecken sind als Einfriedung nicht zugelassen.

9.4 Gabionen dürfen nur an den Grenzen zwischen privaten Grundstücken errichtet werden und müssen zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie mind. 3 m Abstand einhalten

**10. Geländeänderungen**

10.1 Geländeänderungen sind innerhalb des Grundstückes bis 1,0 m zulässig .

10.2 Sichtbare Stützmauern sind ab einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Höhe darf max. 0,50 m betragen.

10.3 Das natürliche Gelände ist an den Grundstücksgrenzen beizubehalten.

## 11. Niederschlagswasser

11.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

11.2 Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m<sup>3</sup> Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Regenwasserzisternen werden von der Gemeinde gebaut.

11.3 Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 0,5 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 0,5 l/s eine mittlere befestigte Fläche von ca. 225 qm<sup>2</sup> / Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis (T=5a).

11.4 Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

11.5 In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

## 12. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 13. Grünordnung

13.1 Innerhalb des Bebauungsplanes sind vorwiegend lokaltypische Gehölzarten zu pflanzen.

- 13.2 Die Verwendung von nicht standortgerechten und buntlaubigen Gehölzarten, von hoch wachsenden Nadelgehölzen, sowie von Formhecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 13.3 An der Grenze zu öffentlichen Flächen dürfen keine Formschnitthecken verwendet werden.
- 13.4 Für die Begrünung ist pro Grundstück ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen. Bei Mehrfamilienhäusern sind zwei Bäume zu pflanzen.
- 13.5 Die privaten Pflanzungen haben spätestens 2 Jahre nach Bezug der Wohngebäude zu erfolgen. Diese sind fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

## **E) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### **1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Auf den Grundstücken müssen gemäß den Festsetzungen Regenrückhalteanlagen erstellt werden. Auf diese Weise soll das unverschmutzte Niederschlagswasser aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert werden. Darüber hinaus soll es falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Zu diesem Zweck werden durch die Gemeinde Mertingen Zisternen errichtet.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA- Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

#### **1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### **1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 3. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige/wasserrecht/index.htm>

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage aufgrund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 4. Denkmalschutz

### 4.1 Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### 4.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigeanzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### 4.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 5. Immissionsschutz

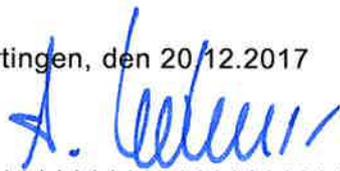
Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Dorffeld II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Mertingen Nr. 24 vom 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 beteiligt.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 Gelegenheit gegeben zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2017 einschließlich der Begründung hierzu Stellung zu nehmen
4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 den Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2016 dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan „Am Dorffeld III“ für den Innenbereich nach § 13a BauGB und für den Außenbereich nach § 13b BauGB aufgestellt wird. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Mertingen Nr. 46 vom 18.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.11.2017 bis 08.12.2017 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2017 bis 18.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.12.2017 den Bebauungsplan „Am Dorffeld III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2017 als Satzung beschlossen.

Mertingen, den 20.12.2017

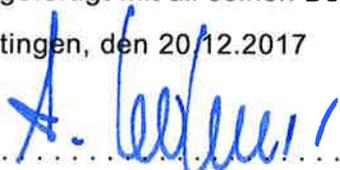


Albert Lohner, 1. Bürgermeister (Siegel)

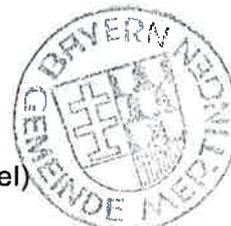


8. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und Teil II)

Mertingen, den 20.12.2017

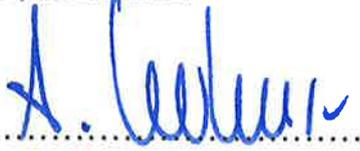


Albert Lohner, 1. Bürgermeister (Siegel)

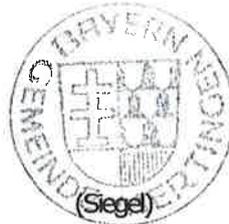


9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Dorffeld III“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Mertingen Nr. 51 vom 23.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mertingen, den 27.12.2017



Albert Lohner, 1. Bürgermeister

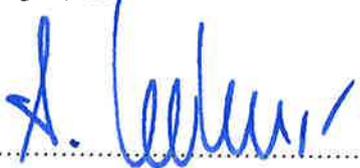


---

**1. Änderung:**

*Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Dorffeld III“ wurde im Amtsblatt Nr. 31 der Gemeinde Mertingen am 04.08.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.*

Mertingen, den 06.08.2018



Albert Lohner, 1. Bürgermeister



## **F) BEGRÜNDUNG**

### **1. Entwicklung und Veranlassung**

#### **1.1 Anlass**

Die Gemeinde Mertingen hat beschlossen, für den Ortsteil Druisheim ein Baugebiet mit 1,4 ha Größe auszuweisen. Es werden 15 Baugrundstücke geschaffen, mit denen vordringlich der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden soll.

#### **1.2 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 (WA) mit einer Ortsrandeingrünung im Westen sowie teilweise im Norden dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Benachrichtigung anzupassen.

#### **1.3 Regionalplan**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. In der Gemeinde Mertingen wird mit diesem Bebauungsplan der Nachverdichtung mit Wohnraum nachgekommen.

Gemäß des Regionalplans der Region Augsburg werden die Gemeinde Mertingen und der etwas südlicher gelegene Teilort Druisheim dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde ist als Unterzentrum dargestellt und befindet sich auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen dem Oberzentrum Augsburg und dem Mittelzentrum Donauwörth.

Druisheim ist ein attraktiver Wohnort und hat einen dementsprechend hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Dieser Bedarf konnte trotz Erstellung eines Leerstandkatasters, Anfragen zum Flächenkauf und Grundstücksverhandlungen bisher nicht gedeckt werden, weswegen die Neuausweisung von Wohnflächen dringend erforderlich ist.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Dorffeld III“ erfolgt im Innenbereich gem. § 34 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der gem. §35 BauGB im Außenbereich liegende Bereich wird nach §13b BauGB aufgestellt. Die beiden Verfahren werden im Parallelverfahren und mit jeweils nur einer Unterlage zeitgleich durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den im Innenbereich liegenden Bereich nach § 13 a BauGB gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den im Außenbereich liegenden Bereich nach § 13b BauGB gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den BP wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet.
- Die Planungsfläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Bei gleichzeitig durchgeführten, benachbarten Verfahren ist zu prüfen, ob die Zulässigkeitsgrenze (für 13a: 20.000 m<sup>2</sup>, für 13b: 10.000m<sup>2</sup>) überschritten wird. Im Plangebiet beträgt die überbaubare Fläche für beide Verfahren gemeinsam 3304 m<sup>2</sup> (11.016 m<sup>2</sup> x 0,3). Eine Überschreitung der Grenze der Zulässigkeit bei kumulativen Verfahren ist damit nicht gegeben.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen für den vorliegenden Bebauungsplan sind im Eigentum der Gemeinde und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

## **2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Baugebiet liegt vollständig auf der Flur-Nr. 120 im Westen des Teilorts Druisheim.

Die Erschließung erfolgt über die direkt nördlich angrenzende Römerstraße und den östlich angrenzenden Hohenzollernweg. An der Mündung des Hohenzollernweges in die Römerstraße befindet sich ein bereits bebautes Wohngrundstück auf der Flur-Nr. 120/1.

Im Norden, Osten und Süden schließt sich Wohnbebauung an das Gebiet an. Die westlich gelegenen Flächen werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Gebiet steigt über eine Länge von 150 Metern von Osten nach Westen um 6 m und im westlichen Außengebiet noch einmal um weitere 3 m an.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Entwicklungsziel**

Entsprechend dem Bedarf ist vorgesehen, auf dem Gebiet eine Einzel- und Doppelhausbebauung zuzulassen. Hinsichtlich der vorgesehenen Grundstückszuschnitte sind Doppelhäuser jedoch nur im WA 5 zulässig.

Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu und bewahren gleichzeitig ein charakteristisches Orts- und Straßenbild.

Bezüglich der Dachform und -farbe wurden die Anfragen von Bauwerbern in der jüngeren Vergangenheit berücksichtigt, die in der Regel zu Befreiungen führen. Insbesondere die Dachfarben, welche oftmals bereits durch Solarpanelle bestimmt sind, werden durch die Festsetzungen zeitgemäßer geregelt. Es wird empfohlen sich bei der Gebäudetypologie (z. B. Dachgestaltung, Anordnung der Fenster, äußere Gestaltung der Gebäude) an der lokalen Bautradition zu orientieren.

Im WA 1, welches den neuen Ortsrand bilden wird, ist die Firstrichtung mit einer möglichen Abweichung von bis zu 10° festgesetzt. Dadurch wird die Gebäudeausrichtung der nördlich und südlich liegenden, bereits bestehenden Gebäude aufgenommen und fortgeführt.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten sollen die dörfliche Wohnstruktur erhalten werden und Probleme beim ruhenden Verkehr vermieden werden.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird von der Römerstraße und dem Hohenzollernweg aus erschlossen. Die Grundstückseigentümer gelangen über eine von Norden nach Osten verlaufende Verbindungsstraße zwischen diesen beiden Straßen zu ihren Grundstücken.

Der von der Anton-Stettner-Straße Richtung Norden verlaufende Fußweg wird verlängert und bietet eine fußläufige Verbindung in das Baugebiet.

Der im Westen an die Römerstraße angrenzende Feldweg Flur-Nr. 168 wird im Bereich des Baugebietes ausgebaut, um die Erschließung bzw. Zufahrt des dort gelegenen Grundstücks von Norden aus zu ermöglichen.

Die bestehenden Feldwege bleiben erhalten, so dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin erreicht werden.

Der Anschluss des Teilortes Druisheim an die weiter östlich verlaufende B 2 ist über das nördlich gelegenen Mertingen und das südlich gelegene Nordendorf möglich.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

##### **4.1 Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Mischsystem angeschlossen.

Die Gemeinde Mertingen ist Mitglied beim Abwasserzweckverband Schmuttermündung. Die Verbandskläranlage in Donauwörth kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

##### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schmuttergruppe mit Sitz in Nordendorf.

##### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

#### 4.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

##### Erdgas

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

#### 4.4 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherren wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

#### 4.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

#### 4.6 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände weist nach Osten hin ein leichtes Gefälle auf und ist tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Den Bauherren wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

#### 4.7 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

### **5. Oberflächenwasser**

5.1 Es soll der zunehmenden Bodenversiegelung entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden. Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern.

## 5.2 Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Rigolensysteme oder breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z.B. durch Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder begrünte Sickermulden).

## 5.3 Entwässerung privater Verkehrs- und Dachflächen

Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes, wird bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m<sup>3</sup> Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich.

Um den Regenabfluss der Dachflächen zu reduzieren wird empfohlen, die Flachdächer der Garagen zu begrünen.

## 5.4 Regenrückhaltebecken

Für das Wasser aus dem Außengebiet wird auf der Westseite des Gebietes auf öffentlichem Grund eine entsprechende Wiesenmulde angelegt, die das Wasser sammelt und dann gedrosselt in das gemeindliche Kanalnetz einleitet.

## 6. Grünordnung

Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen.

An der Westseite des Baugebietes ist die Verwendung von fremdländischen, nicht standortheimischen, buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen aus Gründen des Landschaftsbildes und eines traditionellen Ortsbildes nicht zulässig.

## 7. Artenschutz

7.1 Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

7.3 Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit als Ackerland intensiv genutzt. Es wurde das Vorkommen von Feldlerchen im angrenzenden Acker, sowie Rauchschwalben im geplanten Baugebiet beobachtet. Da diese Vogelarten zu den europarechtlich besonders geschützten Tierarten gehören, ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Bauvorhaben ausgelöst werden.

- 7.4 Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind zur freien Landschaft hin Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen sowie Sockel nicht zulässig.

## 8. Denkmalschutz

In etwa 90 m Entfernung befindet sich nordwestlich des Baugebietes das Bodendenkmal D-7-7330-0172 (Straße der römischen Kaiserzeit). Nach Ausführungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist im Nahbereich von Römerstraßen immer mit Siedlungen oder Gräbern zu rechnen, die auf die Straße Bezug nehmen. Daher sind im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 31.07.2017 (AZ. (401-3242) – 2017/0914DU) wurde die Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des Bauvorhabens erteilt. Für die Durchführung der gesamten Maßnahme werden die Auflagen und Bedingungen gem. § 36 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) i. V. m. Art. 7 DSchG (Denkmalschutzgesetz) festgesetzt.

## 9. Flächen

Geltungsbereich	13.927 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	10.881 m <sup>2</sup>	78,1 %
geplante öffentliche Verkehrsflächen	1262 m <sup>2</sup>	9,1 %
bestehende öffentliche Verkehrsflächen	438 m <sup>2</sup>	3,1 %
öffentliche Grünflächen	859 m <sup>2</sup>	6,2 %
Regenrückhaltebecken	487 m <sup>2</sup>	3,5 %

## 10. Einwohner

Bei 15 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 19 Wohneinheiten für ca. 45 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

Gemeinde Mertingen, den 20. Dez. 2017

*A. Lohner*

Albert Lohner, 1. Bürgermeister (Siegel)



## **G) ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

An das Grundstück FINr.120, Gemarkung Druisheim schließt das freie Feld an. Hier kommen mind. 2 Feldlerchenpaare vor (17. und 24.06.17). Das Grundstück Fl.-Nr. 120 ist eine mittelextensive Wiese, die von Rauchschwalben als Jagdgebiet genutzt wird.

Die Feldlerche und die Rauchschwalbe gehören zu den europäischen Brutvogelarten, die durch die Vogelschutzrichtlinie europarechtlich besonders geschützt sind. Für diese Tierarten sind die Betroffenheit der Verbote des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

### **1. Tötungsverbot**

Mit einer Tötung von Feldlerchen oder Rauchschwalben durch Bauarbeiten ist nicht zu rechnen. Vögel sind mobil und es ist von einem natürlichen Fluchtverhalten bei Beunruhigung auszugehen. Eine Kollision mit Baufahrzeugen ist nicht zu besorgen.

Rauchschwalben brüten nicht in Wiesen. Die nachgewiesenen Lerchenbrutplätze befinden sich außerhalb des geplanten Baugebiets auf dem freien Feld. Die Baufeldfreimachung findet außerhalb der Brutzeit statt. Jungtiere und brütende Elterntiere in Nestern sind durch die Bauarbeiten daher nicht bedroht.

Das Tötungsverbot ist nicht erfüllt.

### **2. Störungsverbot**

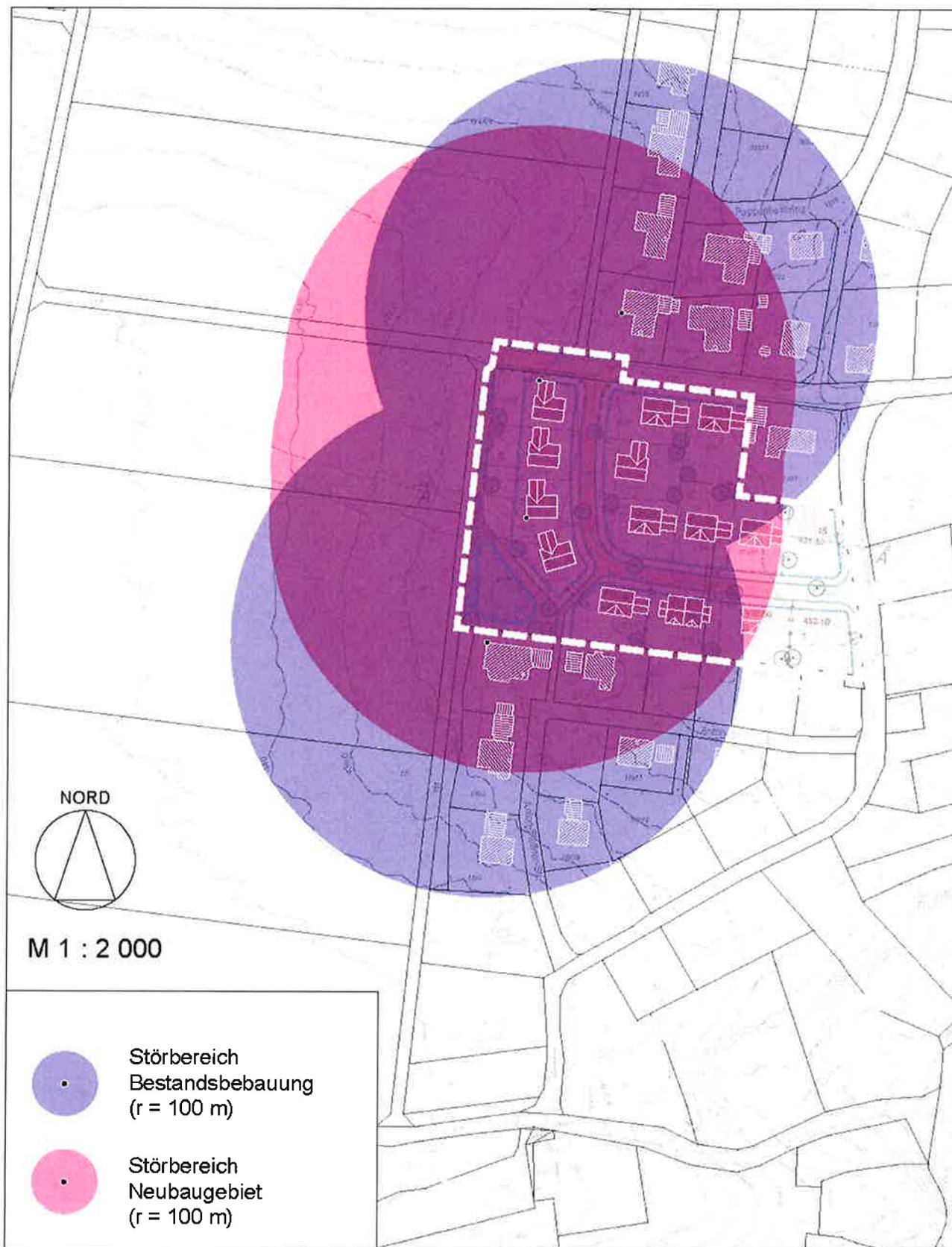
Die Beeinträchtigung eines Jagdhabitats ist nicht Gegenstand der Verbote gem. § 44 BNatSchG. Die Beeinträchtigung des Jagdhabitats der Rauchschwalbe führt nicht zu einem Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG.

Das geplante Baugebiet „Am Dorffeld III liegt“ in einer baulichen Lücke zwischen zwei bestehenden Baugebieten. Die nachgewiesenen Lerchenbrutplätze befinden sich außerhalb des geplanten Baugebiets auf dem freien Feld.

Bei der Wirkung des geplanten Baugebiets auf die Feldlerche sind folgende Wirkparameter zu unterscheiden:

#### Kulissenwirkung

Lerchen halten bei der Auswahl ihres Neststandorts erfahrungsgemäß ca. 100 – 150 m Abstand von kulissenartigen Beständen (Waldränder, Bebauung o. ä.) Geht man von einer Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung auf Lerchen von ca. 100 m Wirkungsradius aus, liegt der Bereich des künftigen Baugebiets bereits weitgehend in der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung. Es ist daher davon auszugehen, dass die Fläche des BP nicht von Bedeutung als Lerchenbrutplatz ist. Die an die Bebauung angrenzende Kulissenwirkung wird nur geringfügig vergrößert. (Vgl. Karte)



Diese geringen Lebensraumverluste für Lerchen können durch das Lebensraumangebot in der Umgebung aufgefangen werden. Im Rahmen der natürlichen Populationsdynamik sind bei dieser Art ohnehin Bestandsschwankungen denkbar, die weniger mit Lebensraumverlusten, sondern mit Faktoren wie Witterung, Prädatorendruck, Einwirkungen der Landwirtschaft usw. zusammenhängen.

Durch die geringfügige Verkleinerung der kulissenfreien Lerchenhabitate ist keine erhebliche Störung durch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population im Sinne des § 44 Abs.1 Nr 2. BNatSchG zu erwarten.

#### Schreckwirkung

In Bezug auf eine Baustellentätigkeit und die Wohnnutzung ist die Schreckwirkung, die durch optische Reize und Lärm hervorgerufen wird, relevant. Die baubedingten Schreckwirkungen sind diskontinuierlich und führen daher nicht zu Gewöhnungseffekten. Besonders empfindlich reagieren Vogelarten dabei auf die direkte Anwesenheit des Menschen. Die Schreckwirkung, die durch Baustellentätigkeit und Wohnnutzung mit dem direkten Auftreten des Menschen ausgelöst werden kann, wird daher mit der Fluchtdistanz der Feldlerche gegenüber Störungen beschrieben. Alle Störungen, bei denen diese Fluchtdistanz unterschritten wird, führen zur direkten Vertreibung einer störempfindlichen Art. Die Fluchtdistanz liegt bei der Feldlerche nach Gassner et al. (2010)<sup>1</sup> bei ca. 20m. Sie ist in der Betrachtung der Vergrämung von Revieren der Art also nebensächlich, da bereits eine Kulissenwirkung Bebauung von 100 -150 m auf die Umgebung berücksichtigt worden ist.

Das Störungsverbot ist nicht erfüllt.

### **3. Schädigungsverbot**

Rauchschwalben brüten nicht in Wiesen.

Die nachgewiesenen Lerchenbrutplätze befinden sich außerhalb des geplanten Baugebiets, auf dem freien Feld. Die Baufeldfreimachung findet außerhalb der Brutzeit statt. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind durch die Bauarbeiten daher nicht bedroht.

Das Schädigungsverbot ist nicht erfüllt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) werden nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Gassner, E. u. Heugel, M.: Das neue Naturschutzrecht, München 2010