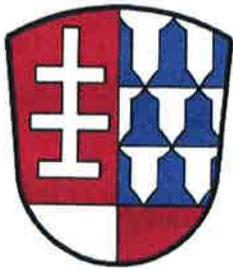


TEIL II D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE
HINWEISE, F) BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „MERTINGEN SÜD II“



GEMEINDE MERTINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

Rechtsverbindliche Fertigung

Neusäß, den 25.04.2017
geändert am 19.09.2017
geändert am 07.11.2017

 **Steinbacher** *Consult*
... invent the future



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

Proj.-Nr. 115 479

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
PRÄAMBEL	4
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Bestandteile des Bebauungsplans	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3. Art der baulichen Nutzung	5
4. Maß der baulichen Nutzung	5
5. Bauweise, Grenzabstände	5
6. Höhenlage der baulichen Anlagen	5
7. Gestaltung der baulichen Anlagen	6
8. Stellflächen, Garagen	9
9. Grünordnung	9
10. Immissionsschutz	10
11. Grundwasserschutz	10
12. Einfriedungen	10
13. Sonstige textliche Festsetzungen	11
E) TEXTLICHE HINWEISE	12
1. Grünordnung	12
2. Niederschlagswasser	12
3. Denkmalschutz	13
4. Immissionen	13
VERFAHRENSVERMERKE	14
F) BEGRÜNDUNG	15
1. Entwicklung und Veranlassung	15
2. Verfahren	15
3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen	16
4. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung	17

5.	Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes	18
6.	Gestaltung der Gebäude	19
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
8.	Grünordnung	21
9.	Umwelt	21
10.	Flächenstatistik	22
11.	Einwohner	23
12.	Immissionsschutz	23
13.	Lärmschutz	23
14.	Denkmalschutz	24

PRÄAMBEL

Die Stadt Mertingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13b 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82), zuletzt geändert am 22.12.2015, folgenden

Bebauungsplan “Mertingen Süd II“

als Satzung.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Übersichtskarte im M 1: 25.000
 - B) Zeichenerklärung
 - C) Verfahrensvermerke
- Teil II:
- D) Textliche Festsetzungen
 - E) Textliche Hinweise
 - F) Begründung

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 25.04.2017 in der Fassung vom 07.11.2017, die zusammen mit der Satzung und Begründung den Bebauungsplan bildet.

2.2 Einfluss auf bestehende Bebauungspläne

Durch das In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird der mit Beschluss der Gemeinde Mertingen am 16.05.2012 als Satzung beschlossene und seit 09.06.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mertingen Süd I“ im Überlagerungsbereich geändert.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird festgesetzt als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO

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

- Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

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

4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Es sind im WA1 – WA5 maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

5. Bauweise, Grenzabstände

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

5.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem Abstand von 2,5 m zur seitlichen Grenze zulässig. An den sonstigen Grenzen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

5.4 Es gilt die offene Bauweise.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(siehe Begründung. Gestaltung der Gebäude)

6.1 Erdgeschossrohfußboden WA 1-6

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen gilt:

Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

Der Erdgeschossrohfußboden (EGRF) darf maximal 0,3 m über der Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte auf der Seite, auf der die Einfahrt liegt.

6.2 Wandhöhe

WA 2, 3

Die Wandhöhe darf 3,90 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren bzw. Attika oder Geländer in Verlängerung der Außenwand.

WA 1, 4, 5, 6

Die Wandhöhe muss zwischen 5,00 m und 6,70 m betragen, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren bzw. Attika oder Geländer in Verlängerung der Außenwand.

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Wandhöhe darf 3,20 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

6.3 Firsthöhe

Bei den Hauptgebäuden darf im WA 1-5 die Firsthöhe 9,70 m und im WA 6 die Firsthöhe 11,00 m nicht überschreiten. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports ist eine maximale Firsthöhe von 6,70 m zulässig.

Dies gilt jeweils bezogen auf den Bezugspunkt (5.1).

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform

WA 1

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer.

WA 2, 3

Zulässig sind Satteldächer.

WA 4, 5

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer.

WA 6

Zulässig sind Pultdächer. Im WA 6 sind die Außenwände an der Traufseite des obersten Geschosses gleichmäßig um mindestens 1,0 m, gemessen an der jeweiligen Außenwand, nach innen zu versetzen.

7.2 Dachneigungen

WA 2, 3

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

WA 1, 4, 5, 6

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

7.3 Dacheindeckung

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

7.4 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.

7.5 Zwerchbauten und Dachaufbauten

Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Auf jeder Dachseite sind max. zwei 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 sowie von Dachaufbauten (einzeln oder Summe) 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. Die Dachneigungen sind gleich wie am Hauptdach auszuführen.

Zwerchgiebel/ -häuser können auch als Flachdach ausgeführt werden.

Bei versetztem Pulldach muss der Firsthöhenversatz zwischen 1,0 m und 1,5 m liegen. Ein Giebelversatz ist bis max. 2,0 m zulässig. Bei allen anderen Gebäuden sind Rücksprünge im Giebelbereich über die gesamte Gebäudehöhe nicht zulässig.

7.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

7.7 Doppelhäuser

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

7.8 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.

Gebäude mit Satteldach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Walmdach müssen in der Hauptfirstrichtung in einem Verhältnis von $1 : \geq 1,2$ längsrechteckig sein mit einer max. Breite von 10,5 m.

Bei Zeltdächern gilt ein Verhältnis von $\geq 0,8 : 1$ mit einer max. Länge von 11,5 m.

7.9 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden.

Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

7.10 Kleinwindkraftanlagen

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

7.11 Garagen

Bei Garagen und Grenzgaragen $> 75\text{m}^3$ ist die Dachform des Hauptdaches oder ein Flachdach zu verwenden.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Dachneigung des Hauptgebäudes oder ein Flachdach zu verwenden.

Abweichungen sind zulässig, wenn stattdessen ein Pultdach oder flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 3° 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.

Die Wandhöhe, inklusive Attika, darf nicht mehr als 3,2 m betragen, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand. 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.

7.12 Sonstige Nebengebäude

Bei freistehenden Nebengebäuden $> 75 \text{ m}^3$ ist die Dachform und Dacheindeckung des Hauptdaches oder ein Flachdach zu verwenden.

Abweichungen sind zulässig, wenn stattdessen ein Pultdach oder flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 3° 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.

Die Wandhöhe, inklusive Attika, darf nicht mehr als 3,2 m betragen, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

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

Untergeordnete Nebengebäude bis 75 m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen dürfen auch in anderen Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen gebaut werden.

|

8. Stellflächen, 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.

Im WA 6 sind alle erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

9. Grünordnung

9.1 Gestaltung des Straßenraums

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind, entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens dem dargestellten Umfang Laubbäume der 2. Wuchsklasse pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Rasenflächen anzulegen. (Beispielliste siehe unter Hinweise)

Jeder Nebenstraßenbogen soll mit einer anderen, blühenden Baumart bepflanzt werden.

9.2 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Die Verwendung von nicht standortgerechten und buntlaubigen Gehölzarten, von hoch wachsenden Nadelgehölzen, sowie von Formhecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Für die Begrünung ist pro Grundstück ein großer Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen. Bei Mehrfamilienhäusern sind zwei Bäume zu pflanzen.

9.3 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: spätestens 2 Jahre nach Bezug der Wohngebäude

Die Pflanzungen sind fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme – mit einem Verlauf entlang der Staatsstraße und in Richtung Kreisstraße abschwenkend - mit einer Höhe von 4 m über Straßenoberkante dimensioniert. Daneben ist eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung zwischen der Kreisstraße und dem Radweg bzw. im Zufahrtbereich in den Radweg diesseits des Radweges zu errichten. Die Lage der Lärmschutzmaßnahme ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. ACB-0117-7500/05 der Firma ACCON GmbH (bzw. der Bebauungsplanzeichnung) zu entnehmen.
- 10.2 Aufgrund der verbleibenden Verkehrslärmimmissionen ist für Lüftungszwecke an den Gebäuden in der ersten Reihe zur Kreisstraße zumindest ein Fenster eines jeden nach der DIN 4109 nachts und/oder tags schutzbedürftigen Raumes zu den jeweils von der Kreisstraße abgewandten Fassadenseiten hin auszurichten.
- 10.3 Die Fenster sind insbesondere zu Gebäudeseiten ohne Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) zur Tagzeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit zu orientieren. Falls eine derartige Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen für Schlafräume technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schall-technisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen.
- 10.4 Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.
- 10.5 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.

11. Grundwasserschutz

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

12. Einfriedungen

- 12.1 In den durch Planzeichnung festgesetzten Bereichen müssen die Vorgärten zur Straße hin ohne Einfriedung gestaltet werden.
- 12.2 Sichtbare Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig.
- 12.3 Entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzzäunemit senkrechter Lattung oder Stabgitterzäune zulässig.

- 12.4 Geschnittene Nadelholzhecken sind als Einfriedung nicht zugelassen.
- 12.5 Stützmauern, Gabionenwände und Gabionensäulen sind nicht zulässig.
- 12.6 Einfriedungen dürfen max. 1,35 m hoch sein und müssen mind. 5 cm Abstand zum Boden bzw. Zaunsockel einhalten.

13. Sonstige textliche Festsetzungen

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

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Grünordnung

1.1 Artenauswahl

Beispielliste Straßenbegleitgrün	
Bäume 2. Wuchsklasse (H, 3xv, StU 16 – 18)	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Amberbaum	Liquidambar
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Japanischer Schurbaum	Styphnolobium japonicum
Lederhülsenbaum (nur dornenlose Sorten zulässig)	Gleditsia triacanthos
Ginkgo (nur männliche Pflanzen zulässig)	Ginkgo biloba

1.2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Es sollen Hochstämme mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe Stammhöhe sowie 3 x verpflanzte Baumschulqualität mit Ballen (Gütebestimmung FFL) verwendet werden.

Für Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen und Plätzen) soll der durchwurzelbare Raum mindestens 16 m³ betragen. Dort wo der Wurzelraum unter befestigten Flächen zu liegen kommt, soll ein durchwurzelbares, verdichtbares und überbaubares Baums substrat gem. VegTraMü eingebaut werden.

Die Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sollten begrünt werden.

Die Fassaden sollen mit selbstklimmenden Arten, aber auch Kletterpflanzen, die eine Rankhilfe benötigen, begrünt werden.

Größere geschlossene und fensterlose Wandflächen sollen mittels Kletter- und Rankpflanzen oder Spalierobst begrünt werden.

Der Lärmschutzwall soll abschnittsweise mit Gehölzen bepflanzt, die Lärmschutzwand soll abschnittsweise mit Kletterpflanzen zu begrünt werden..

2. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll durch Rückhaltmaßnahmen 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.

3. Denkmalschutz

3.2 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.3 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.

4. Immissionen

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. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Mertingen Süd II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis 23.10.2017 eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.
5. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.2017 mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis 23.10.2017 eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.11.2017 den Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ vom 25.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mertingen, den 08.11.2017



Albert Lohner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ vom 25.04.2017, in der Fassung vom 07.11.2017, wurde am 11.11.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Mertingen, den 13.11.2017



Albert Lohner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

Die Gemeinde Mertingen möchte Planungsrecht für Wohnbebauung schaffen, um dem Bedarf an verfügbaren, attraktiven Bauplätzen in der Gemeinde zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mertingen Süd II“ dient der Schaffung von Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern. Daher werden überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Entlang der Haupteinfahrtsstraße wird in geringem Umfang Geschosswohnungsbau ermöglicht um Bürgern in Lebensphasen, in denen andere Wohnformen bevorzugt werden, die Möglichkeit zu geben, am Ort zu bleiben.

Dem Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ 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.

Die Gemeinde Mertingen hat zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Jahr 2011 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" begonnen. Zur mittel- und langfristigen Befriedigung des Bauinteresses hat der Gemeinderat Mertingen das Aufstellungsverfahren für dessen westliche Erweiterung durch vorliegenden Bebauungsplan eingeleitet. Überplant werden die Flurnummern 2729, 2730 und 2731 der Gemarkung Mertingen.

Die Gemeinde befürwortet die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Daher wurden im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Mertingen vom Dezember 2012, die „Leerstände“ und Brachflächen im Ort untersucht. Ergebnis war, dass „Vereinzelte Leerstände über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind und Wohn- und Ladennutzungen sowie auch Gewerbenutzungen betreffen. Besonders auffällig im Ortskern ist der leerstehende Produktionsbereich Werk 1 der Firma Zott einschließlich der unzureichend genutzten Freiflächen.“ Mittlerweile hat sich der Anteil der Leerstände und Brachflächen deutlich verringert. Die gewerblichen Leerstände von Zott wurden überplant und werden derzeit überbaut. Aufgrund der derzeit vorherrschenden mangelnden Verkaufsbereitschaft kann die Gemeinde Mertingen den Bedarf nicht ausschließlich über Innenbereichsflächen decken. Des Weiteren ist die Gemeinde Mertingen gemäß Regionalplan innerhalb des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Nachfrage nach Bauplätzen im Baugebiet Mertingen Süd I überstieg deutlich das Angebot. Dies zeigt, wie groß der Bedarf an Wohnraum in dieser Lage und Ausprägung ist.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach dem beschleunigten Verfahren am Ortsrand gem. § 13b BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Voraussetzungen erfüllt sind:

- die neu überplanten Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an

- Es werden Flächen für Wohnnutzung geplant
- Die neuen bebaubaren Flächen sind kleiner als 1ha
 26.669 m^2 (Bebaubare Grundstücksfläche) $\times 0,3$ (GRZ) = 8.000 m^2

Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbericht können daher entfallen.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen

Raumordnung

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

Flächennutzungsplan

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

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b aufgestellt wird, muss der FNP nicht geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird zusammenfassend für andere Bebauungspläne berichtigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Bereich um die Flur-Nr. 2731 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Entwicklungskonzeption „Anlage von Streuobstwiesen zur Einbindung der Ortsränder in die Landschaft“ ausgewiesen. Eine besondere ökologische Bedeutung wird dem Gebiet im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan nicht zugeordnet.

Der Bereich um die Flur-Nr. 2730 ist ebenfalls zu einem großen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und zu einem kleinen Teil als Ortsrandeingrünung. Im Norden liegt eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle.

Östlich schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Beidseits der Kreisstraße Augsburgener Straße DON 28 sieht der Flächennutzungsplan eine anbaufreie Zone von 15 m vor.

Das gesamte Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und mit einer Ost-West-Verbindung über die Straße „Zur Lotusblüte“ erschlossen.

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

Schutzgebiete, Biotop

Das Baugebiet befindet sich im Naturpark Augsburg, westliche Wälder.

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

4. 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 liebenswerten und ruhigen Wohnumfelds.

In einem 1. Abschnitt wurde mit der Umsetzung des Konzeptes im Baugebiet „Mertingen Süd I“ bereits begonnen.

Das Gebiet wird in West-Ost-Richtung durch eine Hauptachse erschlossen, von der geschwungene Nebenerschließungsstraßen abzweigen. Nach Realisierung aller Bauabschnitte in dem Gesamtgebiet ergeben die Straßen die Grundform einer Lotusblüte. Im Zentrum der „Lotusblüte“ liegt eine Grünfläche mit besonderer geomantischer Bedeutung.

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

Innenentwicklung

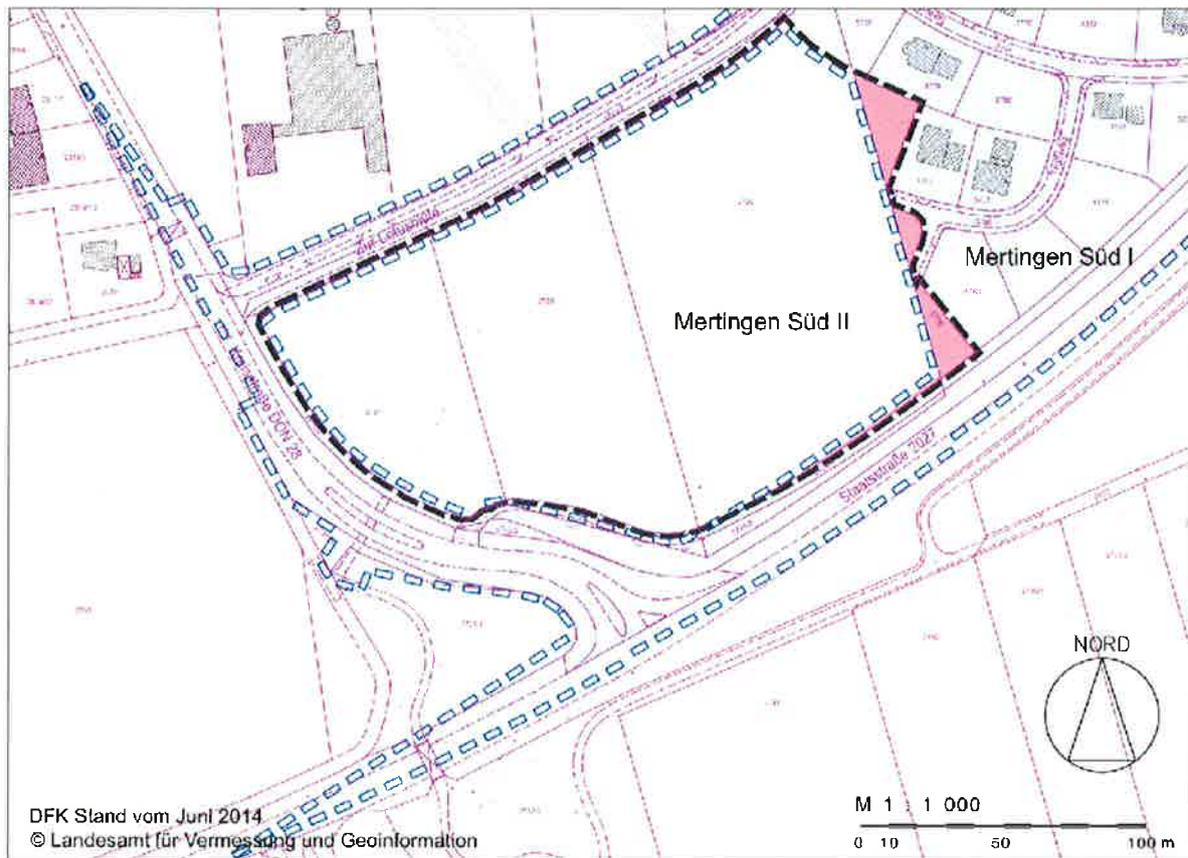
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. In der Gemeinde Mertingen wird eine Nachverdichtung mit Wohnraum im Innenbereich erschwert durch den hohen Flächenbedarf landwirtschaftlicher Betriebe.

Gemäß Regionalplan und LEP-Bayern liegt die Gemeinde Mertingen im Landkreis Donau-Ries und im ländlichen Teilraum. Die Gemeinde selbst ist zusammen mit Asbach-Bäumenheim als gemeinsames Unterzentrum eingestuft und befindet sich auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen dem Oberzentrum Augsburg und dem Mittelzentrum Donauwörth.

Als attraktiver Wohnort hat die Gemeinde 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.

Überplanung

Wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich, wird bestehendes Baurecht des Bebauungsplanes „Mertingen Süd I“ in drei Teilbereichen von insgesamt 710 m² durch den Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ überplant. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mertingen Süd II“ im überplanten Bereich verbindlich.



-  geplantes Baurecht
-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" (bestehendes Baurecht)
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" (bestehendes Baurecht)
-  Überplanung

5. 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 „Geomantische Stadtraum Erweiterung“ am Beispiel der Gemeinde Mertingen:

Die formgebenden Straßen werden als Element der Lotusblüte durch begleitende Baumpflanzungen hervorgehoben. Die Haupteerschließungsstraße „Zur Lotusblüte“ soll in ihrer optischen Wirkung weniger hervortreten.

Die im Gelände vorgefundenen Kraftpunkte und Energieverläufe finden in den öffentlichen Grünflächen im 1. Abschnitt im Bebauungsplan „Mertingen Süd I“ ihre Berücksichtigung.

6. Gestaltung der Gebäude

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

Im WA 6 sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die sich in Größe und Form in den Planungsbereich einfügen sollen.

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, zweigeschossige Häuser mit flachgeneigten Satteldächern, Zeldächern, Walmdächern oder versetzten Pultdächern zu bauen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

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

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

Die geplanten seitlich einmündenden Anliegerstraßen werden mit Baumstandorten und Grünstreifen zum Parken mit einer Breite von 8,0 m ausgebaut.

Außerhalb des Planungsgebietes besteht entlang des Lärmschutzwalls ein Fuß- und Radweg. Dieser stellt über die Straßenbrücke im Osten die Verbindung zwischen der zukünftigen Bebauung und der freien Landschaft her.

Der ruhende Verkehr wird in den verkehrsberuhigten Bereichen auf öffentlichen Parkstreifen sowie auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Die dargestellte Anbauverbotszone regelt gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) die Breite der Bauverbotszone an Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Für die betroffenen Grundstückseigentümer besteht kein Entschädigungsausgleich.

7.2 Abwasser

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten.

Die Gemeinde Mertingen ist über die Abwasseranlagen des Zweckverbandes Schmuttermündung an die Kläranlage Donauwörth angeschlossen. Die Kläranlage Donauwörth kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

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. Das

Entwässerungskonzept für das Baugebiet sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Rigolensystem mit vorgeschalteten Sedimentationsschächten dem Untergrund zuzuführen.

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich 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.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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).

7.3 Wasserversorgung

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

7.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

Erdgas

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

7.5 Müllbeseitigung

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

7.6 Altlasten

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

8. 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 unterstreichen, soll jeder Nebenstraßenbogen mit einer anderen, blühenden Baumart bepflanzt werden. Bei einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden würde innerhalb eines Bogens nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße die gleiche Baumart gepflanzt. Diese Baumart wird auch im Kreuzungsbereich mit der Haupterschließungsstraße verwendet. Es entstehen so unterschiedliche, charakteristische Straßenszenarien, die die Identifikation der Anwohner mit ihrer Straße erleichtern.

Die verkehrsberuhigten Bereiche bieten den Kindern Raum zum Spielen, so dass kein zusätzlicher Kinderspielfeld benötigt wird.

Mit den zentralen Grünflächen wurde im angrenzenden Bebauungsplan für die Bewohner des Gebietes die Möglichkeit geschaffen, Veranstaltungen zu organisieren und so die Lebensgemeinschaft innerhalb des Baugebietes zu fördern und zu sichern.

9. Umwelt

9.1 Boden

Gemäß Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) 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.

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 kann eine Beeinträchtigung der Böden bewirken.

9.2 Wasser

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

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor.

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

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

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.

9.3 Klima / Luft

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 sowie die westlich verlaufende Kreisstraße DON 28.

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.

9.4 Pflanzen / Tiere

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

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.

9.5 Landschaft / Landschaftsbild

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

Im Süden ist das Landschaftsbild bereits durch die bestehende Staatsstraße St 2027 und im Westen durch die bestehende Kreisstraße DON 28 beeinträchtigt.

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.

9.6 Eingriff und Ausgleich

Da der Bebauungsplan nach §13b im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

10. Flächenstatistik

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Mertingen und werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

1. Baugebiet	<u>26.669 m²</u>
2. geplante öffentliche Verkehrsflächen	3.619 m ²
3. Wohnbauflächen	22.182 m ²
davon überplant	710 m ²
4. Grünfläche	132 m ²
5. Bereich der Lärmschutzeinrichtungen	736 m ²

11. Einwohner

Bei ca. 28 Grundstücken und einer durchschnittlichen Größe von ca. 790 m² ist mit ca. 34 Wohneinheiten und ca. 80 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

12. Immissionsschutz

Bei der Überplanung des Gebietes wird der Immissionsschutz beachtet.

Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle, der Tierhaltungsbetrieb Sailer. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Betrieb eingestellt. Die ursprünglich dort vorhandene Rinderhaltung wurde bereits im Jahr 2010 und die Schweinehaltung im Jahr 2015 aufgegeben. Die Wiederaufnahme der Tierhaltung ist jedoch möglich, da die Hofstelle bisher nicht aufgelassen wurde. Hier gilt der Bestandsschutz nach dem eine Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs auf Basis der bisher genehmigten Anzahl an Tieren zulässig ist.

Zum nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Tierhaltungsbetrieb Sailer wurde von ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS eine Geruchs- immissionsprognose (i. d. F. v. 26.08.2016) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen bestehen. Ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung ist gewährleistet und die gemäß der Geruchs- immissionsrichtlinie (GIRL) vorgeschriebenen Grenzwerte werden eingehalten.

Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

13. Lärmschutz

13.1 Straßen

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. ACB-0117-7500/05 der Firma ACCON GmbH sind die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die südöstlich vorbeiführende Staatsstraße 2027 und die nordwestlich verlaufende Kreisstraße DON 28 berechnet und beurteilt worden.

Die Geräuschimmissionen durch die Staatsstraße werden maßgeblich durch die vorhandene 4 m über Straßenoberkante hohe Lärmschutzeinrichtung abgeschirmt, welche im Zuge des Bauabschnittes „Mertingen Süd I“ dimensioniert und errichtet wurde und bis zur Einmündung der Kreisstraße heranreicht bzw. deren Verlauf folgend ca. 50 m weitergeführt ist.

Weil auch durch den Verkehrslärm auf der Kreisstraße Geräusche auf das geplante Wohngebiet einwirken, wird in Erweiterung des vorhandenen aktiven Lärmschutzes eine 2,0 m über Straßenoberkante der DON 28 hohe

Lärmschutzwand südwestlich und in einem kurzen Streckenabschnitt nordwestlich des Radweges errichtet. Dadurch werden insbesondere an den Wohngebäuden in erster Reihe zur Kreisstraße die Geräuschpegel auf Erdgeschosshöhe maßgeblich gemindert.

Im Zuge eines detaillierten Abwägungsprozesses mit anderen Belangen, wie z.B. dem Ortsbild, der Verhältnismäßigkeit, Platzgründen etc., wurde eine noch höhere Lärmschutzwand von der Gemeinde abgelehnt.

Von den Überschreitungen der Tag- und Nacht-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffen sind die Gebäude in erster Reihe zur Kreisstraße. Hier wird empfohlen zusätzliche Schallschutzvorkehrungen baulicher und/oder passiver Art zu treffen. In diesem Zusammenhang Schlaf- und Wohnräume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, zu schützen, indem insbesondere schallschutzverträgliche Lüftungsmöglichkeiten geschaffen werden. So ist für jeden nach der DIN 4109 schutzbedürftigen Raum anzustreben, dass zur Wohnraumlüftung zumindest ein Fenster von den dem Verkehrslärm zugewandten, von Grenzwert-Überschreitungen und möglichst auch von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Fassadenseiten weg orientiert wird.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich ist, können den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumlüftung Glasvorbauten vorgesetzt werden oder müssen zumindest für Schlafräume technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 auszuführen.

13.2 Wärmepumpensysteme

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.

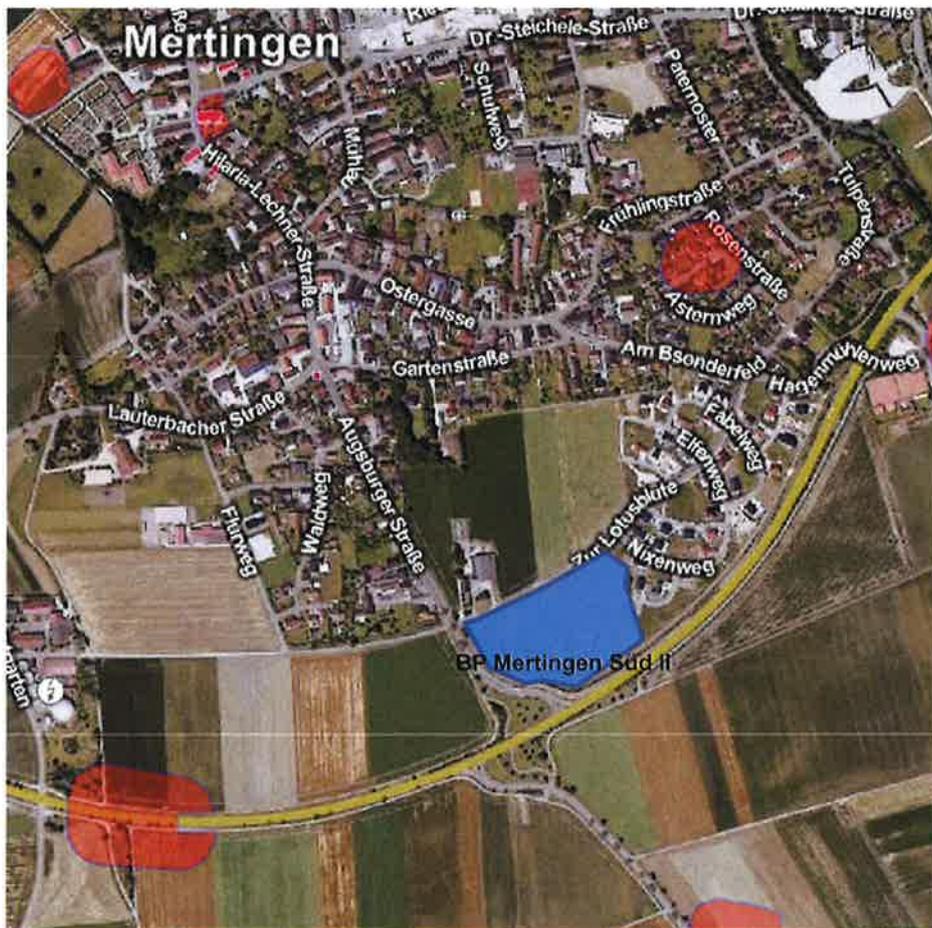
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) 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

14. Denkmalschutz

14.1 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.



Legende

- Bodendenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
- Bodendenkmal (Benehmen hergestellt)
- Baudenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
- Baudenkmal (Benehmen hergestellt)
- Ensemble
- ✱ Landschaftsprägendes Denkmal

Abbildung 1: Auszug aus dem Bayernatlas - Denkmal

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 hingewiesen.

Gemeinde Mertingen

Mertingen, den 13.11.2017



Albert Lohner, 1. Bürgermeister

(Siegel)