

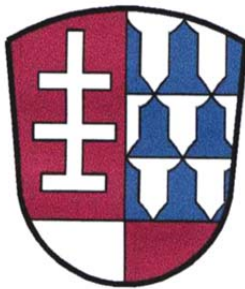
TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT,  
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

# BEBAUUNGSPLAN

## MIT GRÜNORDNUNG

### „MERTINGEN SÜD I“

## 2. ÄNDERUNG



**GEMEINDE MERTINGEN**  
LANDKREIS DONAU-RIES

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 16.05.2012  
geändert am 03.03.2015



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

Proj.-Nr. 114 689

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>A) FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise, Grenzabstände	4
5. Höhenlage der baulichen Anlagen	4
6. Gestaltung der baulichen Anlagen	5
7. Stellflächen, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Versorgungsanlagen	7
8. Sichtdreiecke	7
9. Grünordnung	8
10. Ausgleichsmaßnahmen	12
11. Immissionsschutz	12
12. Grundwasserschutz	13
13. Einfriedungen	13
14. Sonstige textliche Festsetzungen	14
15. In-Kraft-Treten	14

<b>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>15</b>
<b>TEIL 1</b>	<b>15</b>
1. Entwicklung und Veranlassung	15
2. Planungsvorgaben	17
3. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung	17
4. Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes	18
5. Gestaltung der Gebäude	18
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
7. Belange des Naturschutz, Grünordnung	20
8. Eingriff und Ausgleich	21
9. Flächen	26
10. Einwohner	26
11. Immissionsschutz	27
12. Denkmalschutz	29
<b>TEIL 2 – UMWELTBERICHT</b>	<b>31</b>
1. Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen	31
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	31
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	35
4. Planungsalternativen	35
5. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	35
6. Zusammenfassung	35
<b>C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>36</b>
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	36
2. Planung	36
3. Verfahrensablauf	36
4. Beurteilung der Umweltbelange	36
5. Planungsalternativen	37
6. Abwägungsvorgang	37

## Präambel

Die Gemeinde Mertingen aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des §11 BNatSchG - folgenden

### Bebauungsplan mit Grünordnung Süd I“, 2. Änderung

als Satzung.

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.05.2012 in der Fassung vom 03.03.2015, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### 2. Art der baulichen Nutzung

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

#### Zulässig sind:

Wohngebäude

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

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

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

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Es ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

#### **4. Bauweise, Grenzabstände**

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

#### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(siehe Begründung 5. Gestaltung der Gebäude)

##### **5.1 Erdgeschossrohfußboden WA 1-15**

Die max. zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wird mit 0,30 m, über OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich festgesetzt.

##### **5.2 Wandhöhen**

###### WA 1-4, 14 und 15

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

###### WA 5-13

Die Wandhöhe darf 3,70 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

###### Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

##### **5.3 Firsthöhe WA 1-15**

Die Firsthöhe darf bei Hauptgebäuden 9,50 m und bei Nebenanlagen, Garagen und Carports 6,50 m nicht überschreiten, gemessen von der zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden.

## **6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

(siehe Begründung 5. Gestaltung der Gebäude)

### **6.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

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

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

### **6.2 Dachform**

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

WA 1-4, 14 und 15

Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, versetzte Pultdächer und Walm-dächer.

WA 5-13

Zulässig sind Satteldächer.

### **6.3 Dachneigungen**

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

WA 1-4

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

WA 5-13

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

### **6.4 Dacheindeckung**

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen oder grauen Farbtönen oder in Glas einzudecken.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Dacheindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden. Bei Flachdächern sind auch andere nichtglänzende Materialien zulässig. Die Gestaltung als Terrasse ist nicht zulässig.

### **6.5 Dachüberstand**

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

Bei allen Gebäuden mit Walm- oder Zeltdach ist ein Dachüberstand von max. 1,0 m (zuzüglich Dachrinne) zulässig.

## 6.6 Zwerchgiebel und –häuser

Die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern (einzeln oder Summe) darf bei einer Trauflänge von über 7,0 m max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Die Tiefe von Zwerchgiebeln und -häusern darf max. 2,0 m, der Abstand zum Ortgang muss mind. 2,5 m und zum Hauptfirst mind. 1,0 m betragen.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

Bei einer Trauflänge von unter 7,0 m darf die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern max. 1/2 der Trauflänge betragen. In diesem Fall ist die Errichtung von nur einem Zwerchgiebel oder einem Zwerchhaus zulässig.

Die Tiefe des Zwerchgiebels und -hauses darf max. 2,0 m, der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m und zum Hauptfirst mind. 1,0 m betragen.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

## 6.7 Dachaufbauten

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

Die Dachneigung und –eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

## 6.8 Doppelhäuser

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

## 6.9 Anbauten

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

## 6.10 Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. 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 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.

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 Gebäuden sind Rücksprünge im Giebelbereich über die gesamte Gebäudehöhe nicht zulässig.

#### 6.11 Solaranlagen

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

#### 6.12 Kleinwindkraftanlagen

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

### 7. Stellflächen, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Versorgungsanlagen

7.1 Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Ein zusätzlicher 3. Stellplatz ist bei Bedarf zu errichten. Für die zweite Wohneinheit müssen 2 zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Die Garage gilt als Stellplatz, deren Vorplatz (Stauraum) nicht.

7.2 Garagen sind mind. 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf durch das Öffnen von Garagentoren nicht eingeschränkt und nicht eingefriedet werden.

7.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind.

7.4 Zufahrten über die Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

### 8. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen jeder Art freizuhalten.



## 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 aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Rasenflächen anzulegen.

<b>Pflanzliste Straßenbegleitgrün</b>	
<b>Bäume 2. Wuchsklasse (H, 3xv, StU 16 – 18)</b>	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Blumenesche	Fraxinus ornus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Browsers“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Vogelkirsche	Prunus avium
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi „Carrieri“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Robinie	Robinia pseudoaccacia „Bessoniana“, „Monophylla“, „Semperflorens“
Linde	Tilia cordata „Rancho“

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Zu verwenden sind

Hochstämme mit einer Mindestgröße von

16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe Stammhöhe

3 x verpflanzte Baumschulqualität mit Ballen

(Gütebestimmung FFL)

Sicherstellen des Standraums der Bäume

Für Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. an Straßen und Plätzen) muss der durchwurzelbare Raum mindestens 16 m<sup>3</sup> betragen. Dort wo der Wurzelraum unter befestigten Flächen zu liegen kommt, ist ein durchwurzelbares, verdichtbares und überbaubares Baums substrat gem. VegTraMü einzubauen.

## 9.2 Begrünung Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit einer Magerwiese im Wechsel mit Gehölzgruppen gemäß der Schemadarstellung im BP zu begrünen.

Unter den Gehölzen ist ein Oberboden in einer Dicke von 30 – 40 cm, unter Rasen von max. 5 cm aufzubringen.

Die Gehölzgruppen sind gestuft, mit Sträuchern und Bäumen der 1. und 2. Wuchsklasse und Sträuchern aus unten stehender Liste im Kreuzverband mit einem Pflanzabstand von 1,5m zu pflanzen. Der Anteil (Stückzahl) der Bäume muss 3 -5 % betragen. Die Sträucher sind Gruppen von 2-5 Stück derselben Art zu pflanzen.

Die Rasenansaat ist mit einer Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland aus regionaler Herkunft durchzuführen.

<b>Pflanzliste Lärmschutzwall</b>	
<b>Bäume 1. Wuchsklasse (H, 3xv, StU 16 – 18)</b>	
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Qercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
<b>Bäume 2. Wuchsklasse (H, 3xv, StU mind. 14 – 16 mB oder Hei 150 – 175)</b>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
<b>Sträucher (2xv, 100 – 125)</b>	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### 9.3 Spielplatz

Für die Bepflanzung am Spielplatz dürfen nur ungiftige Pflanzen verwendet werden. Vorgeschlagen werden Gehölze aus unten stehender Liste.

<b>Pflanzliste Spielplatz</b>	
<b>Bäume 1. Wuchsklasse</b>	
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Qercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
<b>Bäume 2. Wuchsklasse</b>	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Holzbirne	Pyrus communis
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
<b>Sträucher</b>	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina

#### 9.4 Private Grünflächen

Auf Privatgrund sind je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei Laubbäume der 2. Wuchsklasse aus unten stehender Liste zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum-Hochstamm aus der unten stehenden Liste gepflanzt werden. Die Verwendung von fremdländischen, nicht standortheimischen, buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

<b>Pflanzliste Private Grünflächen</b>	
<b>Bäume 1. Wuchsklasse StU mind. 14 -16</b>	
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Qercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
<b>Bäume 2. Wuchsklasse StU mind. 14 -16</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildbirne in Sorten	Pyrus spec.
<b>Obstbäume als Hochstamm, StU mind.12 - 14</b>	
Regionaltypische Apfelsorten z.B.:	Bohnapfel
	Belepsch
	Roter Boskop
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
	Wettringer Traubenapfel
	Kesseltaler Streifling
Lokal übliche Birnensorten z.B.	Gute Luise
	Gellerts Butterbirne
	Gute Luise
	Gut Graue
Süßkirsche	
Zwetschge	
Mirabelle	
Reneklode	

## 9.5 Durchführungstermine

- öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;  
private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

## 9.6 Grünordnerische Hinweise

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 sind mittels Kletter- und Rankpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Für die Schaffung von Baurecht für das Wohngebiet Mertingen Süd I ist ein Ausgleich von 21.995 m<sup>2</sup> zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Mertingen:

Ökokontoflächen am Moosgraben (Gemarkung Druisheim)

Flurnr. 242 (1.248 m<sup>2</sup>), Flurnr. 243 (6.222 m<sup>2</sup>), Flurnr. 248 (8.296 m<sup>2</sup>), Flurnr. 249 (2.019 m<sup>2</sup>), Flurnr. 251 (700 m<sup>2</sup>)

Ökokontofläche im 4. Gewanne (Gemarkung Mertingen)

Flurnr. 4509 (3.510 m<sup>2</sup>)

## 11. Immissionsschutz

- 11.1 Entlang der Staatsstraße St 2027 ist zur Abschirmung der Verkehrsräusche eine mindestens 4 m über Straßenoberkante, im Einschnittsbereich der Staatsstraße eine mindestens von 4 m auf 1,5 m abgestufte Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Die Lage der Lärmschutzmaßnahme ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags- Nr. 4465.0 / 2012-PT der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, Altomünster (bzw. der Bebauungsplanzeichnung) zu entnehmen. Der aktive Schallschutz kann z. B. mit Hilfe einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalls oder einer Kombination aus beidem ausgeführt werden.

- 11.2 Falls im Baufeld Nr. WA 9 Wohngebäude oder Teile von Wohngebäuden näher zur Staatsstraße als die in der Planzeichnung dargestellte 49 dB(A)-Isophone (Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) heranrücken, sind für die Dachgeschosse dieser Gebäude zusätzliche bauliche Schallschutzvorkehrungen zu treffen. So müssen nachts schutzbedürftige Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer), für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als der Staatsstraße zugewandten Fassadenseite aufweisen.
- 11.3 Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zu den Lärm abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen, nachts schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumdurchlüftung Glasvorbauten (Wintergärten etc.) vorzusetzen oder müssen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherstellen.
- 11.4 Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

## **12. Grundwasserschutz**

- 12.1 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).
- 12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Rigolen oder ähnliches breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

## **13. Einfriedungen**

- 13.1 In den durch Planzeichnung festgesetzten Bereichen müssen die Vorgärten ohne Einfriedung gestaltet werden, es ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 13.2 Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig.
- 13.3 Entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlatten- und Stabgitterzäune mit senkrechter Lattung/Stäben zulässig.
- 13.4 Bei Maschendraht-einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe § 8 Abs. 2).

- 13.5 Sichtbare Mauern und Sockel sowie Gabionenwände und Gabionensäulen sind nicht zulässig.
- 13.6 Zäune dürfen max. 1,35 m hoch sein und müssen mind. 5 cm Abstand zum Boden bzw. Zaunsockel einhalten.

**14. Sonstige textliche Festsetzungen**

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

**15. In-Kraft-Treten**

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

Mit dem In-Kraft-Treten der 2. Änderung verliert der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2012 in all seinen Bestandteilen (Teil A, Teil B) einschließlich der 1. Änderung seine Gültigkeit.

Gemeinde Mertingen

Mertingen, den .....

.....

Albert Lohner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **B) BEGRÜNDUNG**

### **TEIL 1**

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

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

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

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

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

#### 1. Änderung

##### *1. Entwicklung*

Die Gemeinde Mertingen hat zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Jahr 2011 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" begonnen. Durch die sehr gute öffentliche, soziale und wirtschaftliche Infrastruktur der Gemeinde Mertingen lag dieser seit geraumer Zeit eine sehr große Nachfrage von bauwilligen einheimischen und auswärtigen Personen vor. Zur mittelfristigen Befriedigung dieses Bauinteresses hat der Gemeinderat Mertingen im Dezember 2011 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Mertingen Süd I" eingeleitet. Der Bebauungsplan ist am 09.06.2012 in Kraft getreten.

##### *2. Anlass der ersten Änderung*

Ziel des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Baugebietes mit sehr hoher Lebensqualität, wobei durch die Gestaltung des Lebens- und Wohnumfeldes auch die Voraussetzungen für ein harmonisches Leben geschaffen werden sollten. Die Wirkung der äußeren Umgebung auf das Wohlbefinden der Bewohner durch z. B. Ausrichtung der Gebäude, Gebäudemerkmale, Standort, Linienführung, Grünordnung usw., wurde besonders berücksichtigt.

Die Vorstellungen der Bauwerber u. a. zur Gestaltung der Dachlandschaft differierten in wesentlichen Grundlagen. Die Gemeinde Mertingen hat deshalb im Bebauungsplan "Mertingen Süd I" Bauräume, in denen miteinander harmonisierende Dachformen zugelassen werden, durch entsprechend geeignete Festsetzungen geschaffen.



Bei der Festsetzung des maximalen Dachüberstandes von traufseitig 50,0 cm und ortgangseitig 30,0 cm (Nr. 6.5) wurde nicht berücksichtigt, dass im Baugebiet auch Walm- und Zeltdächer zulässig sind, die keinen oder keinen klassischen Ortgang und in der Regel auch größere bzw. gleiche Dachüberstände haben. Da der Gemeinde von Bauwerbern, die sich für die Errichtung von Gebäuden mit Walm- oder Zeltdach entschieden haben, bereits in Vorgesprächen der Objektplanung oder bei der Vorlage der Vorplanung dieser Umstand dargelegt wurde, wurde der Bebauungsplan "Mertingen Süd I" in diesem Punkt ergänzt.

Städtebauliche Gründe, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes sprechen würden, bestehen nicht.

Unter Nr. 6.6 der textlichen Festsetzungen hat die Gemeinde Mertingen u.a. festgeschrieben, dass die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern (einzeln oder Summe) max. 1/3 der Trauflänge betragen darf.

Die Praxis zeigt, dass es diese Festsetzung bei Gebäuden mit einer Trauflänge von unter 7,0 m erschwert einerseits eine städtebaulich ansprechende Fassade zu gestalten und andererseits den Wünschen der Bauherren, die anstelle einer Dachgaube einen Zwerchgiebel mit französischem Balkon errichten möchten, nachkommen zu können.

Da auch in diesem Fall mehrere entsprechende Bauwünsche bei der Gemeinde vorlagen und, sofern die Anzahl der Zwerchgiebel und -häuser beschränkt wird, städtebaulich keine Gründe gegeben sind, die gegen eine Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen sprechen, wurde der Bebauungsplan "Mertingen Süd I" auch in diesem Punkt geändert.

### *3. Verfahren*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und ist am 09.02.2013 in Kraft getreten.

### 2. Änderung

Die Erschließung des Baugebietes wurde mittlerweile durchgeführt und eine Mehrzahl von Wohngebäuden errichtet.

Die Baugrundstücke sind bis auf den Bereich der Erweiterung bereits vermessen, es wird die aktuelle digitale Flurkarte verwendet.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken und der Möglichkeit in direktem Anschluss an das bestehende Gebiet mögliches Bauland zu auszuweisen, wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen dient der Schaffung von Baurecht zur Errichtung von einem zusätzlichen Wohngebäude.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Aufgrund dessen kann das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die damit verbundene Ausgleichsregelung ist somit nicht erforderlich.

## **2. Planungsvorgaben**

### Raumordnung

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

### Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

### Schutzgebiete

Das geplante Baugebiet liegt im Naturpark „Westliche Wälder“

## **3. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung**

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

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

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

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

#### **4. Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes**

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

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

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

#### **5. Gestaltung der Gebäude**

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

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

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

#### **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **6.1 Verkehrserschließung**

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

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Baugebiet über die Staatsstraße 2027 und „Am Bsonderfeld“ vermehrt angefahren wird. Dies soll nicht zusätzlich durch die Herstellung einer Linksabbiegespur auf der

St. 2027 unterstützt werden. Die Gemeinde wird hier jedoch bei Bedarf in Absprache mit den Behörden alternative Lösungsmöglichkeiten untersuchen bzw. gegebenenfalls eine Linksabbiegespur errichten.

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

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

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

Ein weiterer Fußweg verbindet das Baugebiet mit der Ortsmitte Mertingen.

Die dargestellte Anbauverbotszone regelt gem. Bayerisches 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.

## 6.2 Abwasserbeseitigung

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

### Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise:

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

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

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose 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).

### 6.3 Wasserversorgung

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

### 6.4 Energieversorgung

#### Elektroenergie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Es sind die Errichtung einer Trafostation (Länge 3,0 m, Breite 1,50 m, Höhe 1,70 m) und die Verlegung eines neuen Mittelspannungskabels (20-kV-Kabel) vorgesehen.

#### Erdgas

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

### 6.5 Müllbeseitigung

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

### 6.6 Altlasten

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

## **7. Belange des Naturschutz, Grünordnung**

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

Mit den zentralen Grünflächen wird für die Bewohner des Gebietes die Möglichkeit geschaffen, Veranstaltungen zu organisieren und so die Lebensgemeinschaft innerhalb des Baugebietes zu fördern und zu

sichern. Dieser Grünbereich ist im geomantischen Konzept von besonderer Bedeutung, da hier verschiedene geomantische Punkte (z. B. Engelfokus, Vitalisierungspunkt etc.) liegen. Die grünordnerische Ausgestaltung soll dies im Detail berücksichtigen.

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

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

## **8. Eingriff und Ausgleich**

### **8.1 Methodik**

Die Entwicklung eines Wohngebiets und die damit einhergehende Störung des Landschaftsbilds und Versiegelung von Flächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 13 u. § 14 BNatSchG dar. Nachteilige Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und zu verringern. Die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen (§ 18 BNatSchG).

Die Ermittlung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU – Jan. 2003) und den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministerium des Innern (Schreiben vom 19.11.2009).

### **8.2 Ermittlung des Kompensationsfaktors**

#### Bewertung des Ausgangszustands (gem Liste 1a)

Arten und Lebensräume: Intensiv genutzte Ackerflächen

Boden: Es werden Braunerden überbaut, die bei intensiver Nutzung geringes ökologisches Potential besitzen.

Wasser: Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserabstand

Klima und Luft: Flächen ohne kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen.

Landschaftsbild: Intensiv genutztes Ackerland mit Vorbelastung durch die Nähe zur Ortsumfahrung.

Das Gebiet hat damit gemäß Liste 1a geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

**Einstufung: Kategorie I oberer Wert**

### Bewertung der Eingriffsschwere

Vorgesehen ist ein niedriger Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35)

#### **Einstufung: Typ B**

### Festlegung des Kompensationsfaktors gem. Matrix Abb. 7

Wohngebiet über Acker

Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I oberer Wert) bei geringem Versiegelungsgrad (Typ B) :

#### **Faktor 0,2 - 0,5**

### Abzug für Minimierungsmaßnahmen: (gemäß Liste 2)

- Schutzgut Arten und Lebensräume  
Festsetzung: Verbot tierschädigender Zaunsockel, Abstand zwischen Boden und Zaun von mind. 5 cm

#### **Abzug 0,05**

- Schutzgut Wasser  
Festsetzungen: Regenrückhalt auf dem Grundstück  
Festsetzung: Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Privatgrund

#### **Abzug 0,05**

- Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung  
Festsetzung: Straßenbäume  
Festsetzung: je 1 Baum pro 500 m<sup>2</sup> Privatgrund  
Festsetzung: Begrünung Wall

#### **Abzug 0,05**

### **Anzuwendender Kompensationsfaktor**

$$0,5 - 0,15 = 0,35$$

(Kompensationsfaktor oberer Wert – Summe der Abzüge = anzuwendender Kompensationsfaktor)

Der Kompensationsfaktor 0,35 wird als angemessen bewertet.

### 8.3 Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Basisfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor.

**Basisfläche** = geplante Wohnbauflächen (47.510m<sup>2</sup>) + geplante Verkehrsflächen (15.333 m<sup>2</sup>) = 62.279 m<sup>2</sup>

$$62.843 \text{ m}^2 \times 0,35 = 21.995 \text{ m}^2$$

Basisfläche x Faktor = Ausgleichserfordernis

Für die Schaffung von Baurecht für das Wohngebiet Mertingen Süd I ist eine Ausgleichsfläche von **21.995 m<sup>2</sup>** zu schaffen.

#### 8.4 Ausgleichsmaßnahmen

##### Flächenbilanz

Zur Verfügung stehen folgende Ausgleichsflächen:

##### Ökokontoflächen am Moosgraben (Gemarkung Druisheim)

Flurnr. 242 (ehemals Tankstelle)	1.248 m <sup>2</sup>
Flurnr. 243 (ehemals Tankstelle)	6.222 m <sup>2</sup>
Flurnr. 248	8.296 m <sup>2</sup>
Flurnr. 249	2.019 m <sup>2</sup>
Flurnr. 251	700 m <sup>2</sup>
Ökokontofläche im 4. Gewanne (Gemarkung Mertingen)	
Flurnr. 4509	3.510 m <sup>2</sup>
<u>Gesamtausgleichsfläche</u>	<u>21.995 m<sup>2</sup></u>

#### 8.5 Ökokontoflächen am Moosgraben

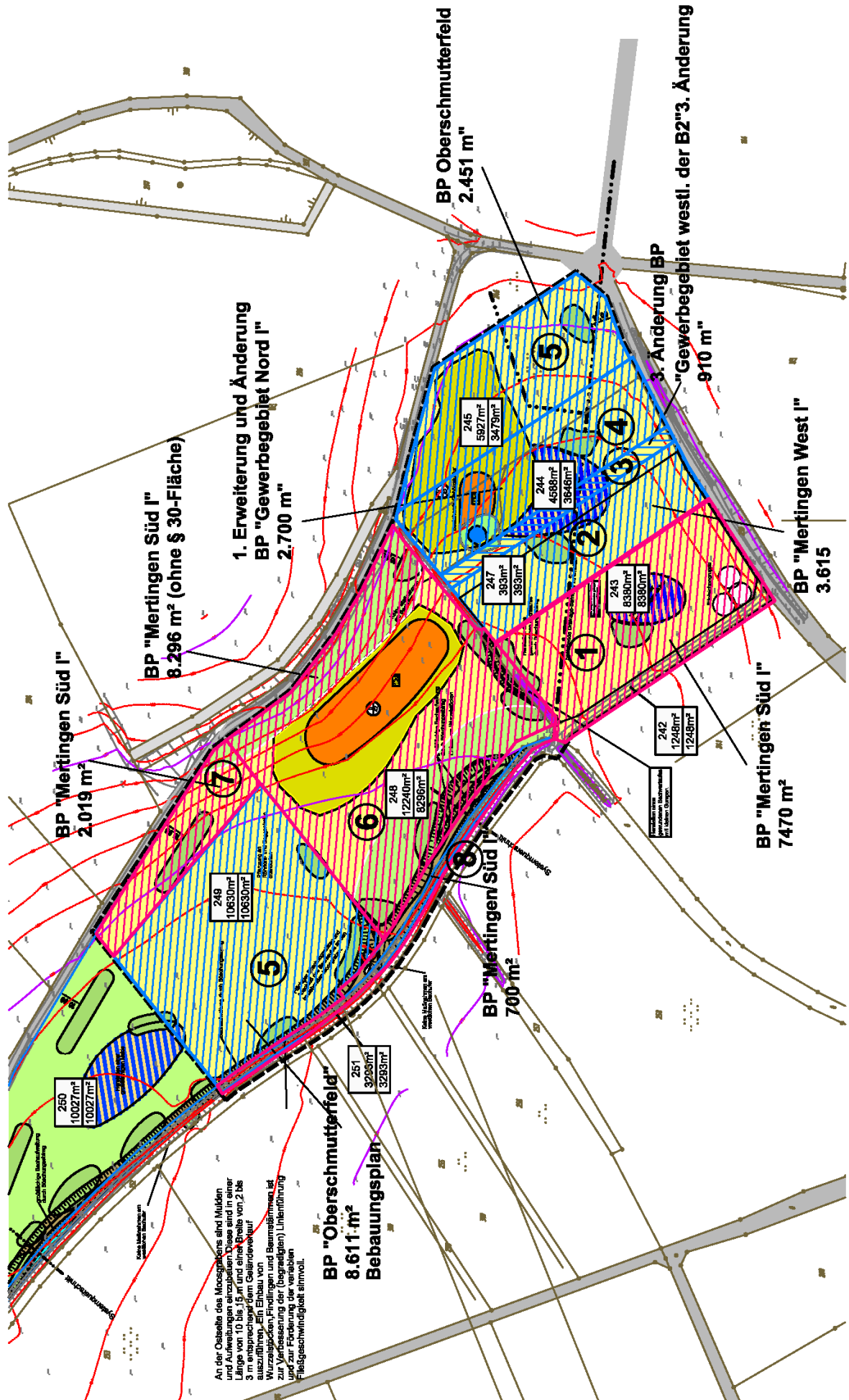
##### Maßnahmen

Die Flächen Flurnr. 242, 243, 248, 249 und 251, Gemarkung Druisheim, sind Teile einer Ökokontofläche, die im Jahr 2005 umgesetzt wurde. Ziel der Maßnahme ist es, im Umgriff von Nass- und Feuchtwiesen die intensiv genutzten Wiesen-, Brach- und Ruderalflächen zu extensiven Feuchtwiesen zu entwickeln, um so die viel zu kleinen Restflächen und isolierten Teilbestände wieder zu vernetzen und einen Biotopverbund zu schaffen. Wichtige Dränagen wurden deaktiviert. In den naturfern ausgebauten Gewässern wurden Abschnitte mit Mulden und Aufweitungen sowie Ufergehölzpflanzungen renaturiert.

##### Pflege:

Die Flächen werden zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut der Wiesenflächen wird abgefahren.





An der Ostseite des Moosgrabens sind Mulden und Aufweilungen einzubauen. Diese sind in einer Länge von 10 bis 15 m und einer Breite von 2 bis 3 m entsprechend dem Geländeverlauf auszuführen. Ein Einbau von Wurzelstöcken, Pfählen und Benzinmatten ist zur Verankerung der (begrünten) Uferkante und zur Fixierung der variablen Fließgeschwindigkeit sinnvoll.

**BP "Oberschmutterfeld" 8.611 m²**  
**Bebauungsplan**

BP "Mertingen Süd I" 700 m²

BP "Mertingen Süd I" 7470 m²

BP "Mertingen West I" 3.615

BP "Oberschmutterfeld" 2.451 m²

3. Änderung BP "Gewerbegebiet westl. der B2" 3. Änderung 910 m²

BP "Mertingen Süd I" 8.296 m² (ohne § 30-Fläche)

1. Erweiterung und Änderung BP "Gewerbegebiet Nord I" 2.700 m²

BP "Mertingen Süd I" 2.019 m²

## 8.6 Ökokontoflächen in der 4. Gewanne

### Maßnahmen

Die Fl.Nr. 4509, Gemarkung Mertingen, 4.Gewanne, die als intensives Grünland, in direkter Nachbarschaft des Schutzgebiets Mertinger Höll liegt, soll zu extensivem Grünland mit flachen Mulden entwickelt werden. Dazu wird im Bereich der Mulden der Oberboden um max. 15 – 20 cm abgeschoben, der Oberboden wird abgefahren, es werden leichte Böschungen so modelliert, dass sie befahrbar bleiben. Die Arbeiten dürfen nur bei trockenem Wetter oder bei leichtem Frost durchgeführt werden. Die anstehende Lehmschicht darf nicht verletzt werden.

### Pflege

Die Fläche wird in den ersten Jahren zweimal jährlich, nicht vor 1. Juli, gemäht. Das Mähgut muss abgeräumt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen zu belassen.



## 9. Flächen

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Mertingen. Mit der 2. Änderung wird der Geltungsbereich um insgesamt 362 m<sup>2</sup> erweitert und 582 m<sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft werden in Baufläche umgewandelt.

1. Geltungsbereich		88.754 m <sup>2</sup>
2. bestehende öffentliche Flächen		- 17.479 m <sup>2</sup>
davon		
Am Bsonderfeld	1.477 m <sup>2</sup>	
Kr DON 28	4.630 m <sup>2</sup>	
Staatsstraße 2027	6.226 m <sup>2</sup>	
Flurweg entlang St 2027 (2730/1)	3.496 m <sup>2</sup>	
Grünfläche am Bsonderfeld (G 3)	1.650 m <sup>2</sup>	
3. <u>Baugebiet</u>		<u>71.275 m<sup>2</sup></u>
4. geplante öffentliche Verkehrsflächen		15.333 m <sup>2</sup>
Haupterschließungsstraße	6.320 m <sup>2</sup>	
Verkehrsberuhigter Bereich	9.013 m <sup>2</sup>	
5. Wohnbauflächen		48.454 m <sup>2</sup>
6. Grünflächen		6.750 m <sup>2</sup>
7. Landwirtschaft		738 m <sup>2</sup>

## 10. Einwohner

Bei ca. 63 Grundstücken und einer durchschnittlichen Größe von ca. 780 m<sup>2</sup> ist mit ca. 76 Wohnungen und ca. 180 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

## 11. Immissionsschutz

### 11.1 Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. 4465.0 / 2012 PT vom 22.03.2012 der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur sind die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen berechnet und beurteilt worden. Es ist Bestandteil des Bebauungsplanes und kann jederzeit zu den allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden. Als maßgebliche Lärmquelle erweist sich die Staatsstraße St 2027.

Als Ergebnis ist erzielt worden, dass im Einwirkungsbereich der straßenzugewandten, südöstlichen Baugrenzen des Baufeldes Nr. 9 im Dachgeschossbereich der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Auf Erdgeschosshöhe wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Zur Tagzeit liegen die Beurteilungspegel an den Baugrenzen im Obergeschoss um bis zu 3 dB(A) über dem Orientierungswert von 55 dB(A), aber um mindestens 1 dB(A) unterhalb des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A).

Wegen der nachts auf Dachgeschossniveau festgestellten Überschreitungen nicht nur des Orientierungswertes, sondern auch des Immissionsgrenzwertes sind für Gebäude im Baufeld Nr. 9, die über die 49 dB(A)- Isophone hinaus an die Staatsstraße heranrücken, zusätzlich zum aktiven Lärmschutz schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude zwingend erforderlich.

So ist für wohnverträgliche Lüftungszwecke zumindest ein Fenster eines jeden Schlaf- und Kinderzimmers von der straßenzugewandten Fassadenseite (südöstliche Seite bzw. je nach Gebäudestellung südliche und östliche Seite) weg zu orientieren.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind diesen zur schalltechnisch verträglichen Raumdurchlüftung Wintergärten oder Glasvorbauten vorzusetzen. Diese dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. In Ausnahmefällen können technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Schlaf- und Ruheräumen sicherstellen.

Zur Einhaltung des Nachtgrenzwertes müsste weitergehenden schalltechnischen Berechnungen zufolge die Lärmschutzeinrichtung im Einwirkungsbereich des Baufeldes Nr. WA 9, d.h. im Bereich der Einschnittslage der Staatsstraße, um 0,5 m bis 1,0 m höher gestaltet werden. Wegen der dadurch erreichten, nur geringfügig verbesserten Geräuschkennlinie um 1 dB(A) bis 2 dB(A) und unter Berücksichtigung der anzunehmenden Bebauung der Grundstücke schwerpunktmäßig im Norden oder in der Mitte, sodass der Nachtgrenzwert in der Regel um bis zu 2 dB(A) unterschritten bleibt, wird auf eine entsprechende Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme verzichtet. Zur Einhaltung auch des Orientierungswertes wäre eine Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung um 2 m erforderlich. Eine solche Maßnahme hätte bei einem sodann zu

favorisierenden Lärmschutzwall einen erheblichen, zusätzlichen Flächenverbrauch und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zur Folge.

Infolge dessen wird auf die Errichtung einer weiter erhöhten Lärmschutzeinrichtung verzichtet. Stattdessen wird den Bauwerbern der Grundstücke in erster Reihe zur Staatsstraße die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen an den Wohnobjekten selbst empfohlen. So sollte in der Bauplanung für jeden Schlaf- und Wohnraum zur Raumlüftung zumindest ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite vorgesehen werden, sodass nicht nur die Immissionsgrenzwerte, sondern auch die Orientierungswerte eingehalten werden. Alternativ bietet sich wiederum die kontrollierte Wohnraumlüftung an.

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2763 wird derzeit eine Mastschweinhaltung betrieben, von welcher ausgehend Geruchsbeeinträchtigungen nicht auszuschließen sind. Laut Schreiben der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 05.01.2012 wird dahingehend der erforderliche Mindestabstand zum geplanten Wohngebiet „Mertingen Süd I“ eingehalten. Das gleiche gilt unter Berücksichtigung des Bestandschutzes für die derzeit aufgegebene Rinderhaltung.

Auf zeitweise nicht ausgeschlossene Lärmbelästigungen durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle, insbesondere den Fahrverkehr, wird hingewiesen.

## 11.2 Landwirtschaftliche Immissionen

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

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

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

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

## 12. Denkmalschutz

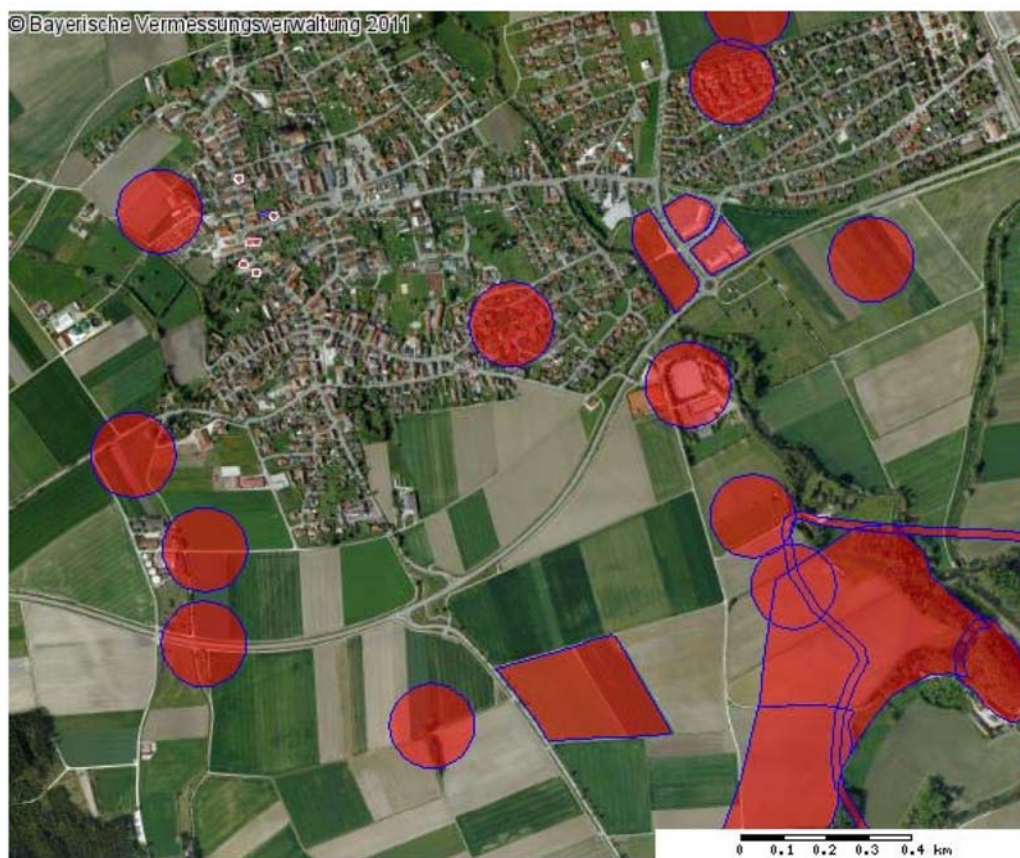
Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

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

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

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

### Auszug aus dem BayernViewer



#### Legende

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



## TEIL 2 – UMWELTBERICHT

### 1. Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen

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

Das Baugebiet befindet sich im Naturpark Augsburg, westliche Wälder.

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

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

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

#### 2.1 Schutzgut Boden

##### Bestand

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

Derzeit unterliegt der Boden einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung.

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

Die Grundflächenzahl wird nur mit 0,30 festgesetzt. 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).

##### Bewertung

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

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

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



## 2.2 Schutzgut Wasser

### Bestand

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

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

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

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

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

### Bewertung

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

## 2.3 Schutzgut Klima / Luft

### Bestand

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

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

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

### Bewertung

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

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

## 2.4 Pflanzen / Tiere

### Bestand

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

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

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

### Bewertung

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

## 2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

### Bestand

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

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

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

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

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

### Bewertung

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

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

## 2.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Wohnen

### Bestand

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

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

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

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

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

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

### Bewertung

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand

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

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Beeinträchtigungen

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

#### Bewertung

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

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

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

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

### **4. Planungsalternativen**

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

### **5. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

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

### **6. Zusammenfassung**

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

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## **C) ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2012

(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

### **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines neuen Wohngebiets im Süden von Mertingen geschaffen. Der Planung liegt eine städtebauliche Rahmenplanung zugrunde, die eine Geomantische Voruntersuchung und Konzeptfindung beinhaltet.

### **2. Planung**

Das ca. 7 ha große Wohnbaugebiet wird mit geschwungenen Straßen, differenzierter Baumpflanzung entlang der Straßen und einem zentralen Platz angelegt. Unter Berücksichtigung geomantischer Gesichtspunkt bilden diese die Form einer Lotusblüte. Entlang der Staatsstraße ST 2017 ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Gemeinde am Moosgraben und in der 4. Gewanne zur Verfügung gestellt.

### **3. Verfahrensablauf**

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes war dieser in der Zeit vom 12.12.2011 bis 13.01.2012 sowie in der Zeit vom 26.03.2012 bis 30.04.2012 öffentlich gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Am 15.05.2012 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### **4. Beurteilung der Umweltbelange**

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und im Umweltbericht dargelegt. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung Umweltauswirkungen vorbereitet werden können. Diese bestehen im Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und den damit verbundenen Effekten erhöhten Oberflächenabflusses und verringerter Grundwasserneubildung. Die festgesetzte offene Bauweise und die geringe Bebauungsdichte sichert die ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers. Da lediglich Ackerflächen überbaut werden, kommt es nicht zu einem Verlust von dauerhaften Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen. Die festgesetzte Eingrünung durch Bäume und Sträucher sowie die Anlage von Grünflächen vermindert die Auswirkungen auf Klima, Landschaftsbild sowie auf Pflanzen und Tiere; erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Zum Schutz der künftigen Bewohner vor Lärmimmissionen dient ein Lärmschutzwall entlang der ST 2017.

Die verbleibenden Eingriffe, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden. Im Bereich der Ökokontoflächen am Moosgraben werden Ruderal-, Acker- und Brachflächen zu extensiven Wiesen, in der 4. Gewanne wird Acker zu extensivem Grünland mit feuchten Mulden entwickelt.

Verbotstatbestände zur Störung und Vernichtung von Lebensräumen für geschützte Arten wurden im Vorfeld der Planung abgeschätzt. Aufgrund der intensiven Nutzung als Ackerflächen sind keine Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Bebauungsplan liegen nicht vor.

## **5. Planungsalternativen**

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

In städtebaulichen Voruntersuchungen wurden verschiedene Varianten zur Entwicklung des Gebietes durchdacht. Die gewählte Planungsvariante nimmt die geomantischen Voruntersuchung auf und ist aus der Sicht der Städteplanung und der Wirtschaftlichkeit die am besten geeignete.

## **6. Abwägungsvorgang**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

Die Abwägungen der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 1 BauGB hatte Veränderungen zur Folge:

Da ausreichend Gewerbegebiete im Ort vorhanden sind, werden nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise nicht zugelassen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde überarbeitet und ergänzt. Den Forderungen des Landratsamts Donau-Ries nach der Festsetzung einer Linksabbiegerspur wurde nicht gefolgt. Die Aufzählung der Flurnummern im Geltungsbereich wurde ergänzt und die Bauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Um das Baugebiet an die Wünsche der Bewohner anzupassen, wurden die Anregungen des Arbeitskreises für Innerortsentwicklung aufgenommen. Es wurde das Gebiet auf Fl. Nr. 2765 um ca. 7 m nach Westen verlegt, der Verlauf der Straße A und des Lärmschutzwalls verändert, die Höhe des Lärmschutzwalls angepasst, die Grundstücke gemäß Grundstücksverhandlungen der Gemeinde neu parzelliert sowie Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Höhe des Erdgeschossfußbodens, zur Gestaltung von Einfriedungen, zur Art der Flächenbefestigungen, zur Größe der Grenzabstände und zur Art der Dachformen neu definiert. Die GRZ von 0,28 wurde auf 0,30 erhöht.

Die Anregungen der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt berücksichtigt:

Die vom Landratsamt und dem staatlichen Bauamt dargelegte Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur in der Staatsstraße 2027 an der Abbiegung zum Hagenmühlweg, wurde nicht im Plan, jedoch als Hinweis in der Begründung aufgenommen, da die tatsächliche Erfordernis noch festgestellt werden soll. Auf Anregung der LEW wurde der Standort der Trafostation mit den Zuleitungen eingezeichnet, und auf die Festsetzung des Satteldachs bei Trafostationen verzichtet. Um den Anregungen der künftigen Grundstückeigentümer zu entsprechen, wurde ein Zaunsockel bis 5 cm Höhe zugelassen und für die wichtigen Grünflächen festgesetzt, dass es sich nicht um einen „Kinderspielplatz“ oder „Dauergrillplatz“ handelt.