

HOCHREITER

Hopfenstraße 22
91781 Weißenburg
Tel 09141 848480
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnhofplatz 5
91710 Gunzenhausen
Tel 09831 613917-0
Fax 09831 2506



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11, Nördlich der Biederbacher Straße „Am Fritz-Weiß-Feld“, Stadt Merkendorf

Maßnahmenträger der Bauleitplanung: Stadt Merkendorf
Marktplatz 1
91732 Merkendorf

Begründung mit Schutzgutabwägung, Eingriffsregelung

Planungsbereich Teilbereiche aus den Flurstücken 471, 472, 473
Vollständig die Flurstücke 474, 475, 476, 477, 478
Gemarkung Merkendorf

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Auf dem Planungsgebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden.

Die Fläche des betroffenen Bereiches umfasst ca. 50.000 m² (5 ha).

Die Stadt Merkendorf hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Festgesetzt wird eine Größe der Grundfläche von insgesamt ca. 13.300 m².

Dazu der rechnerische Ermittlungsansatz:

Geltungsbereich gesamt	ca. 50.000 m ²
Grundstücksflächenanteil	ca. 38.000 m ² x 0,35 GRZ
Grundfläche	= ca. 13.300 m ²

Die betroffenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Planung soll ein neues erforderliches Wohngebiet entstehen können. Erschlossene und baureife Grundstücke kann die Stadt Merkendorf nicht mehr anbieten, demgegenüber stehen viele neue Grundstücksnachfragen an die Gemeinde.

Die Stad Merkendorf benötigt für ihre zukünftige gemeindliche Entwicklung weitere Wohnbauflächen. Der gesamte Bereich „Nördlich der Biederbacher Straße“ stellt seit ca. 3 Jahrzehnten das Hauptentwicklungsareal für Wohnbaugrundstücke in jeweiligen Abschnitten dar. Alle Baugebiete, auch das aktuelle Gebiet, sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Derzeit liegen der Stadt ca. 20 Grundstücksanfragen vor. Die Bewerber stammen zum größten Teil aus dem Merkendorfer Umfeld. Auf private- und alternative

Grundstückersatzflächen kann die Stadt nicht zurückgreifen. Hierzu hatte die Stadt verschiedene städtebauliche Betrachtungen abwägend und prüfend veranlasst, diese wurden auch im Vorfeld mit den wichtigen Trägern öffentlicher Belange kommuniziert. Für alternative Areale wie das „Dümpelfeld“ oder das „Ramspeck-Areal“ konnte man bislang nicht wirklich weiter kommen, da die Wahrung anderer Interessen verpflichtend gegeben ist (Bestand Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Schutz der Altstadtansicht, Landschaftsschutz, Entwässerungsproblematik, Wasserschutzbedingungen). Deshalb weist die Stadt das neue Gebiet bedarfsorientiert aus und bewegt sich im Rahmen des Baugesetzbuches.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadt Merkendorf besitzt Teilbereiche der von der Planung betroffenen Fläche.

Ein entsprechender Planaufstellungsbeschluss der Stadt liegt vor.

Der gültige Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche als Allgemeines Wohngebiet aus.

Die Stadt Merkendorf erschließt die künftige Wohngebietsfläche und legt die entstehenden Kosten anteilig auf die Grundstückseigentümer um.

Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.

3. Lage des Allgemeinen Wohngebietes im örtlichen Zusammenhang

Die geplante Fläche grenzt östlich an eine bestehende Wohnbebauung an und wird südlich von der bestehenden Biederbacher Straße begrenzt. Im Norden (Bereich Talraum Biederbach) wird eine wirkungsvolle, zusammenhängende Grünzone geplant. Hier werden auch Regenrückhaltungsmöglichkeiten geschaffen. Der östliche Randverlauf soll eine schmale ergänzende Ortsrandeingrünung erhalten, die sich dann mit dem bereits dort bestehenden Heckensaum natürlich und vorteilhaft ergänzen soll. Innerhalb der dann zugehörigen Bebauungsplansatzung ist eine Vereinbarung bzw. Festsetzung zu treffen, um den Zugang zur Pflege des bestehenden Heckensaumes über die neuen Grundstücke zu ermöglichen.

Die betroffene Fläche des Geltungsbereiches ist eine relativ gering geneigte Planungsfläche. Der Verlauf der derzeitigen Flurstücknummer 475 stellt den groben Gelände-Höhenscheitel dar. Von dort aus fallen die Flächen sowohl leicht nach Norden als auch nach Süden.

Das geplante neue Wohnareal fügt sich in die bestehende städtebauliche Situation ein. Hat keine nachteiligen Fernwirkungseinflüsse und stört das örtliche Gesamtbild nicht. Die erforderlichen neuen Erschließungen können gut an den Infrastruktur-Bestand angebunden werden.

4. Art und Umfang des Vorhabens

Die betroffene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen. Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,35 festgesetzt, die maximal zulässige GFZ (Geschossflächenzahl) wird auf 0,7 festgesetzt.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erfassung und Bewertung von bestehender Natur und Landschaft erfolgt durch den beauftragten Landschaftsplaner (Büro Schmidt, Feuchtwangen). Der größte zusammenhängende Flächenanteil besteht aus freien Wiesenflächen der Gebietskategorie I.

Einzelbäume, Feldgehölze und kleinere Hecken befinden sich zentral auf der Flurstücknummer 474 sowie entlang des Bachlaufes.

Im Rahmen von eventuellen Ausgleichsmaßnahmen können hier ökologisch und landschaftsplanerisch hochwertigere Begleitflächen an diesem nördlichen Gebietsrand geschaffen werden.

Auf den genutzten, überbaubaren Flächen wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad entstehen. Um hier wasserwirtschaftlich verbessernd eingreifen zu können, wird ein Entwässerungstrennsystem ausgebaut. Die Vorflut der getrennt zu sammelnden Oberflächenwässer erfolgt im Norden des Gebietes mit ergänzenden Regenrückhaltemulden.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Schutzgüterbetrachtung - wird in der Vorprüfung zur Begründung entsprechend abgewägt:

6. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen

Vorhabentyp

Als Allgemeines Wohngebiet.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die zu erwartende versiegelte Fläche beträgt nach der entsprechenden GRZ-Festsetzung maximal 0,35.

Die maximal zulässige Geschossanzahl der Bauwerke wird auf II (Erd- und 1. Obergeschoss) festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung beträgt 7° - 48°, in diversen Dachformen.

Parzellenspezifische Festsetzungen sind zu beachten.

Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung mit maximal je 2 Wohneinheiten, sowie 2 Mehrfamilienhausbebauungsmöglichkeiten mit minimal 6 Wohneinheiten und maximal 8 Wohneinheiten pro Bauparzelle (hier M1 und M2).

Wohngebäude

Bei erdgeschossiger Bauweise sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung

von 7° bis 20° als Pultdach (PD)

von 12° bis 48° als Sattel-, Walm- oder Zeltdach (SD, WD, ZD) mit maximal 100 cm hohem Kniestockanteil

möglich.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung

von 7° bis 12° als Pultdach (PD)

von 12° bis 35° als Sattel-, Walm- oder Zeltdach (SD, WD, ZD) ohne Kniestockanteil

möglich.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Wohngebäude betragen traufseitig je 7 m.

Die maximal zulässigen Firsthöhen der Wohngebäude betragen 9,50 m.

Nebengebäude

Nur in erdgeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung
von 7° bis 20° als Pultdach (PD)
von 0° bis 48° als Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach (SD, WD, ZD, FD) ohne
Kniestockanteil
möglich.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Nebengebäude betragen traufseitig je 3,00 m.

Die Wandhöhen werden am gemeinsamen Schnittpunkt der lotrecht verlängerten Außenwandkante mit der außenseitigen Dachhaut gemessen.
Basismess- und Darstellungsbezug ist das natürliche Gelände.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen weitgehend Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen höherer Bedeutung werden innerhalb der begleitenden Landschaftsplanung noch näher benannt.

Im Bebauungsplan werden Maßgaben für Eingrünungen und die Grünordnung festgesetzt. Diese speziellen artenschutzrechtlichen Belange sind grundsätzlich bekannt und werden durch einen anerkannten Biologen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung getätigt und dokumentiert.

Die entsprechende Beauftragung erfolgt dazu von der Stadt Merkendorf unter fachlicher Rücksprache mit dem Landschaftsarchitekten und Biologen.

Dieses Fachgutachten (artenschutzrechtliche Prüfung) wird umfänglich bis Juli 2019 erstellt. Ein Grünordnungsplan wird erstellt. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden beachtet.

Im Rahmen der Grünplanung sollen ein großer zusammenhängender wirksamer Grünzug mit Flutmulden im Norden entstehen und eine deutliche Ortrandeingrünung nach Osten und Süden hin erreicht werden. Diese positiven und wichtigen landschaftsplanerischen Absichten gehen aus dem Plan- und Textteil der Grünordnungsplanung eindeutig hervor.

Der Straßenraum ist durch entsprechende öffentliche Großbäume und zugehörige Pflasteruntergliederungen räumlich gefasst und gestaltet.

Mit der Planung werden dadurch nachteilige Auswirkungen auf gestalterische Landschaftsschutzbelange deutlich reduziert.

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ (Grundflächenzahl) eindeutig beschränkt.

Schutzgut Wasser

Die geplanten Baukörper/Kelleranteile werden voraussichtlich nur in Teilbereichen (nördliche Gebietsflanke) ins Grundwasser eindringen.

Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche werden von den Bauparzellen nicht berührt.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind vorgesehen, private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen versiegelungsarme Beläge erhalten.

Durch bauliche Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass Niederschlagswasser von privaten Grundstücken bzw. dazugehörigen befestigten Flächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung werden Frischluftschneisen oder ein Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. an bestehenden Bebauungen.

Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Die Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes ist durch zu pflanzende heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen.

Diese naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird vom beauftragten Landschaftsarchitekten weitergehend bilanziert und ausgearbeitet.

Mittlerweile sind die ergänzenden Fachplanungen umfangreich erstellt, diese sind:

- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 10.06.2019
von Büro sbi – silvae biome institut
Buchstraße 15
91484 Sugenheim
M.Sc. Naturschutz/Landschaftsplanung Matthias Boll

- Die Grünordnungsplanung mit Umweltbericht
von Büro Michael Schmidt, Landschaftsarchitekt
Hindenburgstraße 11
91555 Feuchtwangen

Die daraus letztlich resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzfachbehörde abgestimmt worden. Die dafür herangenommenen Flächen sind in der Bebauungsplanung nachrichtlich mit dargestellt worden.

Weiterhin wird eine alte Birkenbaumgruppe im Norden des Gebietes vollumfänglich erhalten um auch hier positiv auf die ökologischen Belange einwirken zu können. Weiterhin wird eine Vielzahl von zu pflanzenden Bäumen aus einer Artenauswahlliste im Baugebiet festgesetzt.

7. Verkehrsplanung

Die Grundstücke werden von der Biederbacher Straße aus erschlossen.

Die geplante öffentliche Straße wird in ca. 5,5 m Breite angelegt. Im Straßenkörper werden an Kreuzungs- und Abzweigstellen zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer leicht erhöhte Aufpflasterungen geplant. Dazu sollen ein integrierter, gepflasterter ca. 1,5 m breiter Mehrzweck-Fußwegstreifen sowie öffentliche Stellplätze für Personenkraftwagen kommen.

Die erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweisschlüssel beträgt hier 2 Stellplätze je Wohneinheit. Beträgt die Wohnfläche von Einzel-

und Doppelhäusern in der jeweiligen Summe über 150 m², dann ist ein weiterer 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für eine Geschosswohnungseinheit auf einer Mehrfamilienhausparzelle sind je 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Beträgt die Wohnfläche einer Wohneinheit über 100 m², dann ist ein weiterer 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ergeben sich für die jeweiligen Baugrundstücke ergänzende Nutzungen wie z.B. die Unterbringung freiberuflicher Tätigkeiten oder auch ausnahmsweise kleinerer Beherbergungsmöglichkeiten, so sind hierfür ergänzende Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken nachzuweisen. Der Nachweisschlüssel beträgt hierfür 1 Stellplatz je 40 m² weiterer Wohn- oder Nutzfläche für die vorgenannten Nutzungen.

8. Schallschutz

Schallschutzuntersuchungen und Maßnahmen sind für die künftigen Parzellen nicht geplant.

9. Erschließung, Brandschutz, Hochwasserschutz

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung der Bauparzellen ist gemäß den Auskünften durch die Stadt gesichert, Strom-, Telefon-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind an die geplanten Grundstücke zu führen.

Hinsichtlich der ausreichenden Löschwasserversorgungsmöglichkeit werden die entsprechenden Kapazitätsleistungsfähigkeiten des Ortsnetzes durch den beauftragten Tiefbauplaner überprüft.

Die Versorgung der Gebäude wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen durchgeführt. Ausführungsdetailabstimmungen sind für diese Maßnahmen noch von der Stadt mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen zu treffen.

Schmutzwässer werden über einen öffentlichen Kanal in der Erschließungsstraße zu den städtischen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet.

Regenwässer aus den Dachflächen und unverschmutztes Oberflächenwasser sollen im Trennsystem über eine Vorfluteinrichtung gesondert in eine natürliche Vorflutung eingeleitet werden, hierzu wird in einen bestehenden Graben (Biederbach) entwässert.

10. Spezielle Hinweise durch Behörden (TöB) und Versorgungsträger, -unternehmen

Im Rahmen der Planaufstellung werden entsprechende Maßgaben und Hinweise, die sich aus dem Verfahrensbeteiligungsrücklauf ergeben, noch mit im Plan- und Textteil entsprechend aufgenommen.

11. Flächenanteile ca.

Geltungsbereich gesamt	49.777 m ²
Grundstücksflächen	37.549 m ²
Verkehrsflächen	5.459 m ²
Grünflächen öffentlich	6.773 m ²

12. Prüfung und Ergebnis alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplangeltungsbereich umfasst eine Zukunftsbaufäche für individuelles Wohnen in Merkendorf für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren.

Die Lage des Gebietes kann als gute Ortslage in der Stadt Merkendorf gesehen werden. Die wichtigsten Kernfunktionen von Merkendorf liegen in relativer Nähe.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität des betroffenen Gebietes wird als sehr gut eingestuft.

Die betroffene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche.

Es ergeben sich keine Ausweisungsalternativen. Der Planungshoheitsträger verfügt über kein alternativ besser geeignetes Gelände.

Die Alternativbetrachtungen ergaben, dass die bezeichneten innerörtlichen Baulücken oder Grundstücksrestflächen den beabsichtigten städtebaulichen Planungsumfang nicht aufnehmen können, oftmals nicht verfügbar sind, teilweise auch grundsätzlich noch nicht erschlossen oder flächennutzungsplanerisch nicht aktuell erfasst sind.

Die von der Planung betroffene Fläche ist grundsätzlich seit langer Zeit als vorbereitende FNP-Fläche für Wohnbaubedarf anvisiert worden und als sinnvolle Entwicklungsfläche zu sehen.

13. Verfahren nach BauGB

Die Stadt Merkendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die in der Stadt Merkendorf gelegene Bebauungsplanfläche wird in vorläufig 46 Einzel- und Doppelhausparzellen plus 2 Mehrfamilienhausparzellen aufgeteilt. Unter Beachtung der beabsichtigten Planungsfestsetzungen für dieses Allgemeine Wohngebiet sind keine nachteiligen Planungs- und Umweltauswirkungen durch diese Gebietsausweisung zu erwarten. Eine besser geeignete Ausweisungsalternativfläche ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Durch die Vielzahl von Grünordnungsmaßnahmen, die starke Durchgrünung und reduzierten Versiegelungsanteile kann ein gestalterisch und ökologisch gutes Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Stand der Begründung ist der 04.02.2020

Rainer Hochreiter, Architekt