

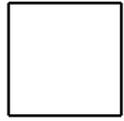
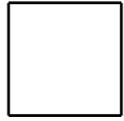
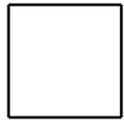
HOCHREITER

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

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

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

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

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 Stadt 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 viele aktive 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.

Das umfassende Bauleitplanverfahren wurde gemäß BauGB durchgeführt.

Durchführung

Die Stadt Merkendorf erschließt das betroffene Baugebiet.

Schutzgüterabwägung

Im Umweltbericht, in der artenschutzrechtlichen Betrachtung und im daraus entwickelten Grünordnungsplanungsteil werden die Wertigkeiten und naturschutzrechtlichen Bedeutungen der aktuell landwirtschaftlichen Flächen sachgerecht behandelt und der kompensierende Ausgleichsbedarf behandelt und festgelegt.

In der Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen für ergänzende Eingrünungen benannt.

Der maximale Oberflächen-Versiegelungsgrad ist durch die GRZ eindeutig beschränkt.

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

Maßnahmen zum Schutz des Wassers (Minimierung der Oberflächenversiegelung) sind vorgesehen.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen von Vogelarten werden beachtet. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

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

Das Plangebiet liegt an bestehenden Ortsbebauungen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Planaufstellung mit Verfahrensdurchführung nach BauGB sind die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen und sinngemäß im Plan- und Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Abwägungsfassungen sind umfassend beschlossen und protokolliert.

Prüfung und Ergebnis alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die von der Planung betroffene Fläche ist seit langer Zeit als Wohnbaufläche in der Städtischen Bauleitplanung/FNP anvisiert worden und als gute und sinnvolle Entwicklungsfläche zu sehen.

Für den Planungsbereich ergeben sich derzeit keine Gebietsalternativen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Unter Beachtung der gewählten Planungsfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet sind keine nachteiligen Planungs- und Umweltauswirkungen durch diesen Bebauungsplan zu erwarten.

Abschließend wird festgestellt, dass alle Einwände, Anregungen und Empfehlungen eingehend geprüft und abgewogen wurden.

Es wurde ein dem Einzelfall gerecht werdender Interessenausgleich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit durchgeführt. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht.

Nach der Abwägung aller Einwendungen, unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere aber auch der Abwägung

- einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung,
- des baulichen Brandschutzes,
- der Durchgangs- und Durchfahrtsmöglichkeiten
- der Zugänglichkeit
- der Erschließung,
- der Nutzungsmöglichkeiten,
- des Immissionsschutzes,
- der ökonomischen Flächennutzung,
- des flächensparenden Bauens,
- der Baugestaltung,
- den Sozialabständen

kommen Planer und Planungshoheitsträgerin zu dem Ergebnis, dass die Anregungen gegenüber der Planung des Bebauungsplanes Nr. 11, Nördlich der Biederbacher Straße „Am Fritz-Weiß-Feld“, Stadt Merkendorf, zur Kenntnis genommen und - wo möglich - übernommen wurden.

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.

Aufgestellt am 04.02.2020
Rainer Hochreiter, Architekt