

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Dorfmerkingen

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Sandgrube III"

Begründung
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 8):

Westhausen, den 01.12.2021

PlanWerkStadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Telefax (07363) 8160934

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Sandgrube III" in Dorfmerkingen gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund der ungebrochen starken Nachfrage nach Baugrund für Einheimische beabsichtigt die Stadt Neresheim mit der vorliegenden Planung weitere Wohnbauflächen anzubieten. Dadurch können junge Familien am Ort gehalten und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden.

Durch die Bebauung der vorhandenen, ringsum erschlossenen Freifläche „Sandgrube III“ nördlich der Ortsmitte von Dorfmerkingen wird ein harmonischer Ortsrand definiert und der Eingriff in die Natur so weit wie möglich begrenzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht neben der Anpassung an das bestehende Ortsbild eine stärkere Verdichtung in der Bebauung.

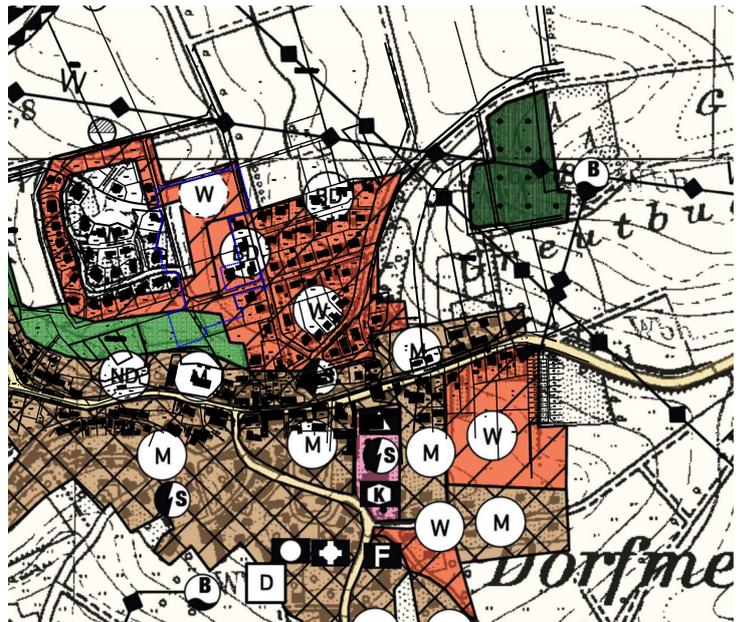
Im Jahre 2009 erstellte die Stadt Neresheim für Dorfmerkingen eine Städtebauliche Rahmenkonzeption zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches. Darin wurden neben Umnutzungs- und Nachverdichtungs- auch Flächenpotentiale ermittelt. Einzelne Nachverdichtungen und Baulückenschließungen konnten dadurch im Laufe der Jahre ermöglicht werden. Die Stadt Neresheim steht weiter in engem Kontakt mit den Eigentümern privater Flächen. Leider gelingt es jedoch auf Grund der nicht vorhandenen Verfügbarkeit nicht überall, diese Flächen zu aktivieren.

Deshalb beschloss der Gemeinderat, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg steht der Planung nicht entgegen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt am 08.11.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 17.11.2000, weist das Planungsgebiet zum größten Teil als "Wohnbaufläche – W" aus. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den prinzipiellen Festlegungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem FNP mit blau eingezeichnetem Geltungsbereich (in blau) des Bebauungsplanes Sandgrube III

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der bereits genehmigten Bebauungspläne wird der Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan wird nach den Regelungen des § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Obwohl bei dem vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung oder Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist, werden die Grundsätze des § 1aBauG Abs. 2 (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) berücksichtigt und beachtet.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet Sandgrube III wird begrenzt:

im Norden durch: Teilfläche von Flst. 785 (Feldweg), Flst. 794 (Feldweg) und Teilfläche von Flst. 796 (Langer Weg);

im Osten durch: Flst. 802/1 (Acker), Teilfläche von Flst. 796 (Langer Weg), Flurstücke 793/4, 793/3, Teilfläche von 793/1, 793/2, 792/3 und 792 (Wohnbaugrundstücke);

im Süden durch: Teilfläche von Flst. 792/1, Teilfläche von Flst. 792/2 und Teilfläche von Flst. 788;

im Westen durch: Flst. 787, 785/31 (Wohnbaugrundstück), Teilfläche von Flst. 185/45 (Alois-Beerhalter-Straße), Teilfläche von Flst. 785/12 (Wohnbaugrundstück), Flurstücke 785/28 und 785/43 (Wohnbaugrundstücke), Teilfläche von Flst. 785 (Langer Weg) und Flst. 785/42 (Wohnbaugrundstück).

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet „Sandgrube III“ liegt nördlich der Ortsmitte von Dorfmerkingen am Ortsrand.

Es ist noch entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker bepflanzt. Das gesamte Gelände fällt von Osten nach Westen ab.

Das für die Planung beanspruchte Flst. 793 und Teilflächen von Flst. 785 sind im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke 793/5, 793/6 und Teilfläche 793/1 sind mit Wohnbebauung bebaut.

Die Teilstücke der Flurstücke 792/1 und 788 liegen oberhalb des Ortskernes und sind ebenfalls noch entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung bepflanzt (Wiese). Dieses Gebiet neigt sich leicht nach Süd-Westen. In unmittelbarem Anschluss fällt das Gelände nach Süden zur Ortsmitte relativ steil ab.

Auf der südlichen Hälfte des Flst. 792/1 befindet sich eine Streuobstwiese.

Die Flurstücke 792/1 und 788 sind im privaten Eigentum, die Teilfläche von Flst. 792/2 (Feldweg) und die Straße „Am Berg“ Flst. 786 ist im Eigentum der Gemeinde.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Westen, Süden und Süd-Osten wird das Plangebiet von Wohnbebauung eingefasst. Vorherrschend ist hier eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung. Im Norden und Nord-Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

7. Erschließung und Verkehr

Der Anschluss des Baugebietes an die umgebende Bebauung und den Ortskern wäre von Westen durch den „Langen Weg“, von Süd-Westen durch die „Alois-Beerhalter-Straße“ und im Osten durch den „Langen Weg“ möglich.

Es wurde jedoch auf eine straßenmäßige Quer- oder Längsverbindung verzichtet, um keinen Durchgangsverkehr zu fördern, sondern stattdessen zur Verkehrsberuhigung des Baugebietes beizutragen.

Daher erfolgt die Erschließung des Gebietes über eine 5,50 m breite Straße vom westlichen „Langen Weg“ aus, die ringförmig durch das Baugebiet führt. Die Dimensionierung der Straße ist auf die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung ausgelegt, jedoch breit genug für einen reibungslosen Gegenverkehr.

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das Kanalnetz des Ortes.

Nach der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser", in Kraft getreten am 01.01.99, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies in vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Oberflächenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken Flächen für Rückhaltung und Versickerung vorzusehen. Der Überlauf und gegebenenfalls der Grundablass von den Grundstücken ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das festgesetzte Fassungsvermögen für Regenwasserrückhaltungen von mind. 2,0 m³ / 100 m² Dachfläche legt einen Regenwasseranfall von 111 l / (s x ha) für das einjährige Regenereignis zu Grunde. Die Berücksichtigung der Regenhäufigkeit nach ATV A 138 für ein fünfjähriges Regenereignis (n = 0,2), sowie eine durchschnittliche Versickerungsleistung des Bodens von $k_f = 2 \times 10^{-6}$ m/s führt entsprechend einschlägiger Rechenverfahren zu o. g. Ergebnis.

Ansonsten ist das Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (Terrassen, Wege, usw.) breitflächig zu versickern.

Bezüglich der ökologischen Vorteile der Rückhaltung und Versickerung bzw. der Ableitung wird auf die Grünordnung verwiesen.

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich, jedoch in der "Gemeinsamen Schutzzone III für den Zweckverband Landeswasserversorgung im Egautal".

Die vorhandenen Wasserbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt.

Im Flächennutzungsplan werden mögliche Bodendenkmäler östlich des Baugebietes angeführt. Daher wird auch für diesen Geltungsbereich auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz für archäologische Funde hingewiesen.

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, speziell für Strom und Telekommunikation, ist möglich.

8. Bauliche Nutzung

Vorrangige Absicht der vorgelegten Planung ist die Deckung des Bedarfes an Bauflächen für die ortsansässigen Bürger.

Daher wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Flächennutzungsplan und auf Grund der umgebenden Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet – WA" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um gemäß § 13b BauGB den Schwerpunkt im Baugebiet auf die Wohnnutzung zu entsprechen werden die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Gebäudehöhen wurden an die Umgebung angepasst.

Die Randbereiche der neuen Bebauung stellen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung einen harmonischen Übergang zur angrenzenden lockeren

Einfamilienhaussiedlung dar. Vorgesehen sind zwei größere Grundstücke mit bis zu 4 Wohneinheiten und 16 Einfamilien- oder Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten in offener Bauweise.

Um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken und auch verdichtetes Wohnen mit hoher Wohnqualität anzubieten, werden die Grundstücksgrößen mit durchschnittlich 600 qm für bisherige ländliche Verhältnisse relativ klein gehalten und die Dichte der Bebauung zur Mitte des Gebietes hin erhöht. Hier ist es möglich, 2 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zu errichten. Die Anfahrt der notwendigen Stellplätze und Garagen sind hier durch die ringförmige Erschließung von mehreren Seiten aus gewährleistet.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbödenhöhen (EGFH) wird eine gleichmäßige, an das Gelände angepasste Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung geschaffen.

Die Ansicht und Maßhaltigkeit der Gebäude werden wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Sie wird jeweils im Abstand zur Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss (EGFH) festgelegt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die individuellen Einzelbaukörper sich den städtebaulichen Rahmen einfügen. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die maximale Gesamthöhe auf 10,00 m festgelegt.

$$Z = II$$

$$Z = II + D$$

Geschosshöhe 2 x 2,75 m	5,50 m
Sockel und Dämmung 1 m	1,00 m

Traufhöhe	6,50 m

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern bei denen $Z = II + D$ festgelegt ist, unter Einhaltung der anderen Regelungen das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoß sein.

Die Übereinstimmung mit der Umgebung (Gelände, Nachbargrundstücke, Verkehrsflächen) ist nachzuweisen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Flachdächer vorgegeben, die dem Dorfbild entsprechen. Bei der geplanten verdichteten Bebauung (Grundstücke Nr. 14 und 15) sind zwei Vollgeschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoss (bei Sattel und Walmdach) festgesetzt, die sich in die ländliche Bebauung einfügen. Neben der Gebäudehöhe auch die Gebäudelänge bei den Grundstücken 14 und 15 begrenzt, so dass sich auch größere Baukörper in die ländliche Bebauung einfügen.

Wenn bei den Grundstücken Nr. 14 und 15 ein Flachdach ausgeführt werden soll ist dies nur als (zweigeschossiger) Baukörper mit maximaler Gebäudehöhe von 7,00 m zugelassen. Dies soll verhindern, dass mögliche Flachdachgebäude im

verdichteten Bereich baulich nicht über die anderen Gebäude hinausragen und das Ortsbild stören.

Dachaufbauten sind bei bestimmten Dachformen (Sattel und Walmdach) erlaubt. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch deren Lage und Größe eingeschränkt.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollen den Festsetzungen für die Hauptgebäude entsprechen, damit sie gestalterisch integriert werden können.

Werden Garagen mit Flachdächern hergestellt, so sind diese wie auch bei den Gebäuden aus ökologischen Gründen (Schutz und Förderung von Insekten und Kleinstlebewesen) zu begrünen.

Als Einfriedigungen entlang den Straßen sind Zäune, Hecken oder ähnliches bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Größere Höhen beeinträchtigen die Verkehrssicherheit, insbesondere bei der Ausfahrt aus den Garagen.

Zur Einhaltung des Lichtraumprofils sind Einfriedigungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 0,5 m auszuführen. Dieser 0,5 m Abstand gilt auch für Trockenmauern entlang der Verkehrsflächen.

10. Grünordnerische Belange

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG unterliegt der Bebauungsplan "Sandgrube III" weder einer UVP-Pflicht noch einer allgemeinen Vorprüfungspflicht, da die zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) unter 20.000 m² liegt.

Durch die Bebauung wird die bisherige Freifläche wesentlich verändert.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust der Anbaufläche), Wasser (Verlust als Versickerungsfläche für Oberflächenwasser) und Klima (Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet). Außerdem wird das Landschaftsbild verändert.

Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten wird eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Mit der Festsetzung einer Pflanzbindung des gesetzlich geschützten Biotops bleibt dieses erhalten.

Da der Bebauungsplan nach den Regelungen des §13b BauGB durchgeführt wird, ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Belange wurden in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung geprüft.

Es konnten nur typische Arten der Kulturlandschaft und Siedlungsrandbereiche nachgewiesen werden. Eine Verschlechterung des Zustands der vorhandenen Populationen sowie eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Auf diese vom 02.07.2021 vom Büro Plan Werk Stadt erstellte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird an dieser Stelle verwiesen.

Hinweise zum Bodenschutz:

Gemäß dem Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist darauf zu achten und hinzuwirken, dass mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umgegangen wird. Zudem sind der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren.

Hierzu gibt es entsprechende Regelwerke und Arbeitshilfen wie:

- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- DIN 18 915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
- Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz [LABO]
- BVB -Merkblatt Bodenkundlichen Baubegleitung BBB- Leitfaden für die Praxis

die bei der Baumaßnahme zu beachten sind.

Minimierungsmaßnahmen:

Zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktionen sind folgende Maßnahmen bei der Planung und Bauausführung erforderlich:

- Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen bzw. an anderer Stelle wieder zu verwenden.
- Mieten von Oberboden nicht höher als 2 m sein nicht befahren werden und mit Gründüngung eingesät werden
- Bauzeiten bevorzugt in den trockneren Sommermonaten
- Anlegen und Pflegen von befestigten Baustraßen
- Beschränken der Lasteinträge z.B. durch Kettenlaufwerke
- Verdichtungsempfindlichkeit beachten, witterungsbedingter Baustillstand
- Optimierung der Bauabläufe zum Bodengefügeschutz z.B. durch rückschreitender Ausbau des Bodens und Vorkopf Verlegung von Baggermatten
- Ausreichende aber nicht zu großzügige Baufeldfreimachung
- Planung und fachgerechte Ausführung der Wasserhaltung

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes „Sandgrube II“ liegen im unteren Grenzflurbereich und somit an dem unteren Grenze der Vorrangflächen II sowie Bereich der Grenzflächen der (landwirtschaftlichen) Flurbilanz

Die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs dienenden Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind, soweit erforderlich, in den folgenden textlichen Festsetzungen enthalten.

- a) Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB).
- b) Satzung über örtliche Bauvorschriften
 - Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO).

- Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO).
- Kiesgärten sind nicht erlaubt.
- Dachbegrünung von Flachdächern wird festgesetzt.

11. Sonstige Nutzung

Öffentliche Einrichtungen sind soweit erforderlich im Ort vorhanden. Die vorhandenen Kindergartenplätze genügen für die Kinderzahlen, wie sie dem Einwohnermeldeamt zur Verfügung stehen.

12. Planungsstatistik

12.1	Bruttobauflächen (Gesamtfläche)	ca. 21.579 m ²	100,00 %
12.2	Nettobauflächen	ca. 17.947 m ²	83,17 %
12.3	Verkehrsflächen	ca. 3.362 m ²	15,58 %
12.4	Grünflächen (privat und öffentlich)	ca. 270 m ²	1,25 %

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich eine Gesamtgrundfläche im Sinne des § 13b Abs.1 BauGB von 7.178,80 m²

12.5 Vorgesehene Wohneinheiten

2 EFH	2 x 4 WE = 8 WE
16 EFH	16 x 2 WE = 32 WE
2 MFH	2 x 6 WE = 12 WE
bestehende Wohneinheiten	
2 EFH	2 x 1 WE = 2 WE insges. ca. 54 WE

12.6	Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 25 WE/ha
12.7	Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 30 WE/ha
12.8	Vorgesehene Einwohner, wobei 2,2 EW je WE angenommen wurden	ca. 118 EW
12.9	Bruttowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 55 EW/ha
12.10	Nettowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 65 EW/ha