

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89018 Ulm  
Per Post

Gemeinde Merklingen  
Hauptstraße 31  
89188 Merklingen

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Thomas Langenbacher**  
Ländlicher Raum, Kreisentwicklung  
Zimmer 3D-02  
**Telefon: 0731 185-1293**  
**Telefax: 0731 185-221293**  
**E-Mail:**  
thomas.langenbacher@alb-donau-  
kreis.de

Unser Aktenzeichen:  
21.P/621.17

10. Mai 2022

**Bestätigung der Anzeige gem. GemO**  
**Anzeige des Bebauungsplanes „Machtolsheimer Weg III“, Merklingen**  
Ihr Schreiben vom 29.03.2022, Az. 621.41 – 066366/ab

Sehr geehrte Frau Bäumler,

hiermit bestätigt das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, dass die Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Machtolsheimer Weg III“ (Planfassung Stand 22.02.2022) mit Schreiben vom 29.03.2022 angezeigt wurde.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 03.03.2022 rechtskräftig wurde.

Mit freundlichen Grüßen

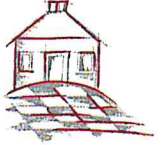
Thomas Langenbacher

**Anlage(n):**

- 1 Verfahrensordner
- 1 Planfertigung

**Verteiler:**

FD 20 mit Planfertigung



Gemeinde Merklingen . Hauptstraße 31 . 89188 Merklingen

Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Herrn Thomas Langenbacher  
Kreientwicklung - Bauleitplanung  
89077 Ulm



**Gemeinde Merklingen**

Hauptstraße 31  
89188 Merklingen  
Tel.: 0 73 37 / 96 20 - 0  
Fax: 0 73 37 / 96 20 - 90  
Web: [www.merklingen.de](http://www.merklingen.de)  
E-Mail: [info@merklingen.de](mailto:info@merklingen.de)

Sachbearbeitung:  
Angelika Bäumler DW - 16

Unser AZ:  
621.41 - 066366 / ab

E-Mail:  
[angelika.baeumler@merklingen.de](mailto:angelika.baeumler@merklingen.de)

Datum:  
29.03.2022

Sprechzeiten:  
Mo. - Fr. Vormittags

**Öffnungszeiten:**

Mo. - Fr.	8 Uhr – 12 Uhr
Mittwoch	8 Uhr – 14 Uhr
Mo., Di.	14 Uhr – 16 Uhr
Donnerstag	14 Uhr – 18 Uhr

**Volksbank Laichinger Alb eG**  
BLZ 630 913 00, Kto. 80 288 006  
IBAN DE56 6309 1300 0080 2880 06  
BIC GENODES1LAI

**Sparkasse Laichingen**  
BLZ 630 500 00, Kto. 8 600 402  
IBAN DE04 6305 0000 0008 6004 02  
BIC SOLADES1ULM

Gläubiger-IdNr.:  
DE24ZZZ00000050947

Ust. - IdNr.: DE 147039836  
Steuernr.: 88007/14000  
i. R. d. BgA

**Anzeige Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
für das Gebiet "Machtolsheimer Weg III"**

Sehr geehrter Herr Langenbacher,

der Gemeinderat der Gemeinde Merklingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2022 den Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ in Merklingen nach § 10 Abs. 1 des BauGB als Satzung beschlossen.

Aus diesem Grund möchten wir den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften hiermit zur Anzeige bringen (Planfassung Stand 14.09.2021 / 22.02.2022), rechtskräftig seit dem 03.03.2022.

In der Anlage übersenden wir Ihnen deshalb

- ein Verfahrensordner
- drei Ausfertigungen in Papier sowie
- eine CD

Im Verfahrensordner sind der Protokollauszug der Sitzung vom 22.02.2022 sowie die Kopie des Mitteilungsblattes vom 03.03.2022 mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des o. g. Bebauungsplans.

Besten Dank im Voraus, dass Sie uns eine Bestätigung der Anzeige gem. GemO zusenden werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
**Angelika Bäumler**  
Hauptamt / Standesamt

GEMEINDE: MERKLINGEN

GEMARKUNG: MERKLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „MACHTOLSHEIMER WEG III“

Satzung: 22.02.2022

### 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

#### **2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

#### **2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

#### **2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

## 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Zulässig ist eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. In Teilbereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 2.3.2 Stellung baulicher Anlagen

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Gebäude sind parallel zur Hauptstraße, entweder Giebel- oder Traufständig zu errichten.

## 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.4.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.4.2.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.4.2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

2.4.2.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.5 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

## **2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung im WA1.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte im WA1.

Max. 5 Wohnungen je Baugrundstück im WA2.

Max. 10 Wohnungen je Baugrundstück im WA3.

## **2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,50 m unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

## **2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

2.10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.10.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

## **2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.11.1 Entwässerung**

#### **2.11.1.1 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Hofflächen ist auf den Privatgrundstücken in den Versickerungsmulden zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen. Die darunterliegenden Schichten müssen versickerungsfähig sein, eventuell ist ein Bodenaustausch bis zum versickerungsfähigen Untergrund erforderlich. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Dimensionierung der Versickerungsmulde:

Es ist ein Volumen von mindestens 4,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 10,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereitzustellen. Für begrünte Dächer können die genannten Angaben halbiert werden.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über einen geplanten Regenwasserkanal gesammelt und in einer Retentionsfläche entlang der Hauptstraße L 1230 (Flst. 290) zur Versickerung gebracht.

#### **2.11.1.2 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Über das vorhandene Kanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Steinhäule in Neu-Ulm weitergeleitet. Auf der Kläranlage findet die Abwasserreinigung statt.

Das anfallende Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauenebene ist immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben. Nur untergeordnete Nebenräume unterhalb der Rückstauenebene dürfen mit einem Rückstauverschluss gesichert werden. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen.

#### **2.11.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.**

### **2.11.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**

Die Gehölzentfernung darf gemäß § 39 BNatSchG nur im Winter (von Oktober bis Februar) erfolgen.

Die Höhlenbäume sind alle gemeinsam mit einer Fledermauskundigen Person zu fällen. Gegebenenfalls müssen Fledermäuse geborgen und sicher überwintert werden.

Die Holzlegen dürfen nur zwischen Mai und Oktober abgebaut werden.

Der Baubeginn der Häuser im Norden muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen.

Bei den neuen Häusern sind großflächige, transparente Glas-Elemente entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. BAYLFU 2019). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet.

#### 2.11.3 **CEF-Maßnahmen Artenschutz (vorgezogene Maßnahmen)**

Als Kompensation für das verloren gehende Sommerquartier sind 5 Fledermaus-Rundkästen aus Holzbeton in der unmittelbaren Umgebung (am besten in den Bäumen nördlich) aufzuhängen.

Durch die Entfernung der Bäume gehen Brutplätze höhlenbrütender Arten verloren. Es sind rechtzeitig vorher je 2 Meisen- und Staren-Nistkästen in den verbleibenden Bäumen (keine Höhlenbäume) aufzuhängen. Es sind langlebige Holzbeton-Rundkästen zu verwenden.

Beide Kasten-Typen sind mindestens 10 Jahre lang zu erhalten und jährlich im Winter zu reinigen.

#### 2.11.4 **Ausgleichsmaßnahme „Streuobst“**

Auf dem Flurstück 3900 Gemarkung Merklingen sind vor Rodung der Streuobstbäume im Plangebiet 10 Streuobstbäume von Privat zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gemeinde Merklingen lässt dies vertraglich absichern.

Weiterhin sind auf Flurstück 4747 Gemarkung Merklingen zur Ergänzung einer bestehenden Streuobstwiese 3 Streuobstbäume von der Gemeinde Merklingen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.



## 2.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 2.12.1 PFG 1: Pflanzgebot "Bäume"

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg1 zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück können angerechnet werden.

Pflanzliste pfg1:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Malus sylvester	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

## **2.13 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **2.13.1 PFB 1: Pflanzbindung "Bäume"**

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein heimischer Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück nachzupflanzen.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Wasserschutzgebiet, Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Lautern" des "ZV WV Ulmer Alb" (WSG. Nr.: 425 101). Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **3.2 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Felsenkalke-Formation, die teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und

Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.3 Archäologische Funde**

- 3.3.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.3.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **3.4 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **3.5 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

### **3.6 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

### **3.7 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ in Merklingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.10.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Machtolsheimer Weg III“ und seine Begründung vom 14.09.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.10.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 28.09.2021 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2022 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 03.03.2022 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2022 den Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Merklingen wurde am 03.03.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Kneipp, Bürgermeister

## **5           Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Merklingen

**Sven Kneipp, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 14.09.2021/ 22.02.2022

GEMEINDE: MERKLINGEN

GEMARKUNG: MERKLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „MACHTOLSHEIMER WEG III“

Satzung: 22.02.2022

#### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2            Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1            Äußere Gestaltung baulicher Anlagen                            (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1            Farbgebung und Materialien**

2.1.1.1            Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

2.1.1.2            Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

2.1.1.3            Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### **2.1.2            Dachdeckung**

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zugelassen.

#### **2.1.3            Dachform und Dachneigung**

2.1.3.1            Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3.2            An Garagen, Nebengebäuden, Treppenhäusern, Verbindungsgängen und untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

#### **2.1.4            Dachaufbauten**

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen, Überschreitungen sind bis zu 3/4 der Dachlänge zulässig, wenn diese der Erschließung des Gebäudes dienen (z.B. Laubengang). Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten soweit Dachaufbauten nicht als Verbindung zu einem direkt an den Ortgang anschließenden Bau dienen. Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.



### 2.1.5 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

## 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

### 2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Tote Einfriedungen sind unter Berücksichtigung von 2.2.2.2 nur als Zäune und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2.2.2 Freistehende Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,40 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.2.2.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,50 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.2.2.4 Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen. Die Höhe darf 1,0 m nicht überschreiten.

### 2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 1,0 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

### 2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

### 2.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind

erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m<sup>2</sup>).

### **2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

2.5.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten geeignete Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Wohnfläche der Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> = 1,00 Stellplätze

Wohnfläche der Wohnung bis 75 m<sup>2</sup> = 1,50 Stellplätze

Wohnfläche der Wohnung größer 75 m<sup>2</sup> = 2,00 Stellplätze

Bruchteile von Stellplätzen sind in der Summe zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

2.5.2 Für nicht als Wohnung genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile ist die VwV Stellplätze anzuwenden.

2.5.3 Zusätzlich sind je fünf Wohn-/Nutzungseinheiten ein oberirdischer Besucherparkplatz nachzuweisen.

2.5.4 Für das Baufeld WA 3 gilt bei Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnen / Betreuten Wohnens abweichend zu Punkt 2.5.1 bis 2.5.3 folgende Stellplatzregelung:

1,25 Stellplätze je Wohneinheit

2 Besucherstellplätze

1 Behindertenstellplatz

1 Pflegedienststellplatz

- 2.5.5      Gemäß § 74 Abs. 2 LBO sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

### **3            Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Machtolsheimer Weg III“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ in Merklingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.10.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Machtolsheimer Weg III“ und seine Begründung vom 14.09.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.10.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 28.09.2021 benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2022 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 03.03.2022 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2022 die örtlichen Bauvorschriften „Machtolsheimer Weg III“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Merklingen wurde am 03.03.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Kneipp, Bürgermeister

## **5           Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Merklingen

**Sven Kneipp, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 14.09.2021/22.02.2022

GEMEINDE: MERKLINGEN

GEMARKUNG: MERKLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„MACHTOLSHEIMER WEG III“**

Satzung: 22.02.2022

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Merklingen sind vollständig erschöpft. Es besteht bereits eine umfangreiche Bewerberliste für Bauplätze.

Für die Deckung des Bedarfes an Wohnland hat die Gemeinde Merklingen alle verfügbaren Flächen innerhalb des Gemeindegebietes auf deren Bebaubarkeit untersucht. Dabei wurden auch die Möglichkeiten des neu geschaffenen § 13 b BauGB berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Außenbereichsfläche im Innenbereich zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Zunächst wird der südliche Bereich entwickelt und im nördlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt, da die Grundstückseigentümer in diesem Bereich derzeit die Flächen noch als private Grünfläche nutzen wollen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Machtolsheimer Weg III“ aufgestellt.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung im Süden von Merklingen geschaffen werden.

Die Erschließung kann über die Hauptstraße sowie über eine Planstraße erfolgen.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Machtolsheimer Weg III“ soll die mittelfristige Bebauung von ca. 0,5 ha bisher als Streuobstwiese genutzte Fläche ermöglicht werden. Der vorliegende Entwurf sieht 4 Bauplätze vor. Entlang der Hauptstraße ist eine Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen sowie ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten.

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

### **3       Verfahrensstand**

Der Gemeinderat hat am 14.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Machtolsheimer Weg III“ beschlossen.

### **4       Räumlicher Geltungsbereich**

#### **4.1       Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Süden von Merklingen an der Hauptstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern:

290 Teilfläche, 290/7 Teilfläche, 1919/21, 1925, 1926, 1927, 1928 Teilfläche, 1929 Teilfläche, 1930/16 Teilfläche.

Es schließt nördlich und westlich an die bestehende Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha, davon sind ca. 0,5 ha Bruttowohnbauland und ca. 0,9 ha private Grünfläche.

#### **4.2       Topographie**

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen leicht geneigten Südwesthang geprägt. Es fällt von Nordosten (NN 697,0 m) nach Südwesten (NN 689,0 m) ab.

### **5       Einordnung in die übergeordnete Planung**

#### **5.1       Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

##### **5.1.1       Folgende Ziele des Regionalplanes Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:**

##### B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.



1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau- beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

#### B III 1 Landwirtschaft

##### 1.1 Allgemeines Ziel

1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

##### 1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

#### 5.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

##### B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

### B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende

Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### 5.1.3 **Abwägung:**

#### Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Es handelt sich um eine Streuobstwiese, die für die Landwirtschaft eher eine untergeordnete Bedeutung hat. Auch die Lage, die in das Siedlungsgebiet hineinragt ist für die Landwirtschaft weniger geeignet. Mit der vorliegenden Planung kann zunächst auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Teil ein zukünftig vorgesehener Lückenschluss der Siedlung erreicht werden. Die Flächen, die in absehbarer Zeit nicht erworben werden können, werden als Grünfläche festgesetzt. Sollte einmal ein Erwerb möglich sein, soll die Grünfläche auch zum Wohngebiet entwickelt werden.

Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

#### Siedlungsentwicklung:

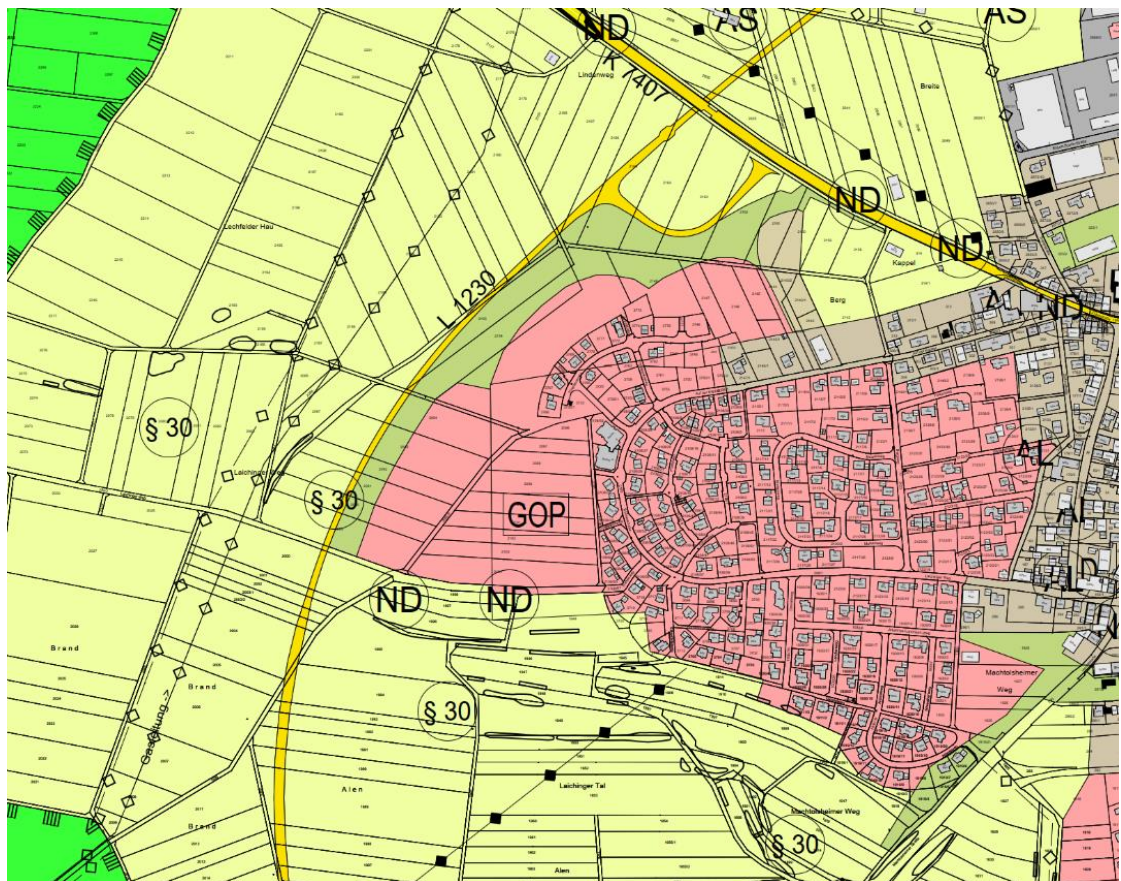
Die Weiterentwicklung des Wohngebietes trägt zur Stärkung der Gemeinde bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur

Verfügung, weshalb die Entwicklung an dieser innerörtlichen Lage im Außenbereich erforderlich ist. Zur Eingrünung des Wohngebiets werden Pflanzgebote festgesetzt.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laichinger Alb zum Großteil als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Radierverfahren berichtigt.

### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



## 6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für

Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Gemeinde Merklingen weist nur wenige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet.

Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs notwendig.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde und zum Teil in Privateigentum.

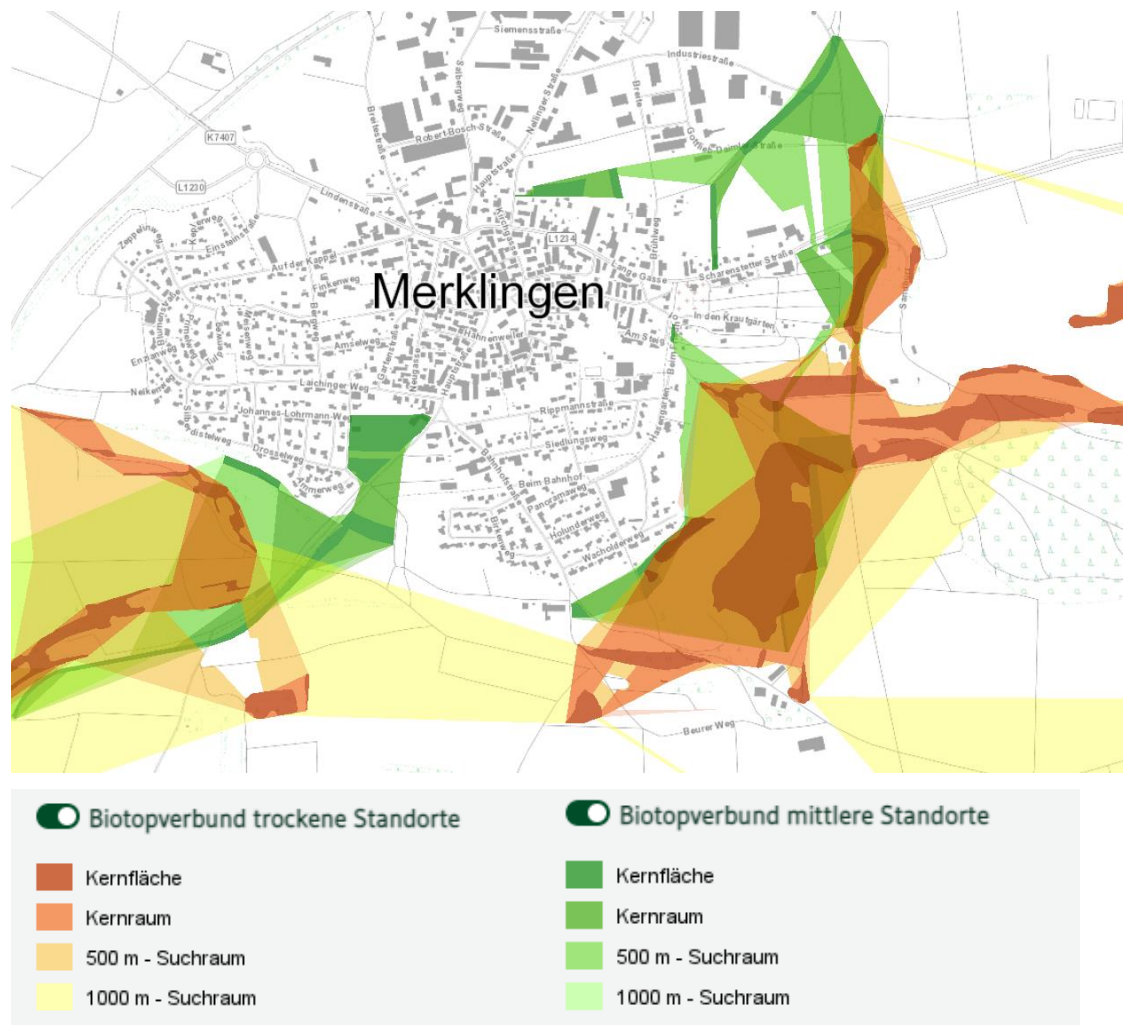
### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 101 LAUTERN, ZV WV ULMER ALB.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Biotopverbundfläche. Der Ortsrand von Merklingen wird im Norden begrenzt durch die Autobahn A8, im Westen durch die Landesstraße L1230 sowie im Süden und Osten durch den Biotopverbund. Dies macht eine weitere Entwicklung am Ortsrand insbesondere für Wohnbebauung

nahezu unmöglich. Der Biotopverbund zieht sich im Bereich des Plangebietes bis in das Siedlungsgebiet von Merklingen hinein. Die geplante Entwicklung soll einer weiteren Entwicklung am Ortsrand vorgezogen werden, entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklung zum Wohngebiet.



Des Weiteren befindet sich eine Streuobstwiese / -weide im Plangebiet, die mit der vorliegenden Planung nicht vollständig erhalten werden kann. Für die 10 Streuobstbäume, die nicht erhalten werden können, wird ein Ausgleich erbracht. Durch das Anpflanzen neuer Streuobstbäume wird der Biotopverbund im Südosten gestärkt.





Weitere naturschutzrechtliche gesicherten Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

## **7.6 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## **7.7 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **7.8 Altlasten / Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet kommt eine Streuobstwiese vor. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen können diese weitestgehend nicht erhalten werden. Im Bereich der Grünflächen werden diese erhalten, solange diese nicht mit einem Wohngebiet überplant wird.

### Luftbild des Plangebietes:



## 9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße. Das Verkehrsnetz wurde so ausgelegt, dass eine spätere Erweiterung Richtung Norden möglich wäre.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und kann durch die Auflösung der Zonentrennung sichergestellt werden.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die weitere Erschließung des Gebietes kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.



## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art der Baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und dem Bedarf.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

#### **10.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

#### **10.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

#### **10.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

### **10.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

Die Gebäude entlang der Hauptstraße sind Giebel- oder Traufständig zu errichten, um ein einheitliches, raumbildendes Bild entlang der Hauptstraße zu schaffen.

#### **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

#### **10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

#### **10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

#### **10.7 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

#### **10.8 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

#### **10.9 Böschungen / Stützbauwerke**

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

#### **10.10 Grünflächen**

##### **10.10.1 Öffentliche Grünfläche**

Der bestehende Graben wurde zum Erhalt als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### 10.10.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche wurde festgesetzt um den derzeit vorhandenen Bestand zu sichern, da in absehbarer Zeit keine Wohnbebauung möglich ist.

### 10.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 10.11.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist so auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um die natürliche Reinigungsleistung und Pufferfunktion des Bodens zu nutzen und das Wasser ortsnah wieder dem Grundwasser zuzuführen.

#### 10.11.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Für Vögel und Fledermäuse sind Maßnahmen erforderlich, die entsprechend dem Artenschutzgutachten des Bio-Büros Schreiber festgesetzt wurden.

#### 10.11.3 Ausgleich Streuobst

Für den Eingriff in einen Streuobstbestand wird auf zwei Flächen zur Ergänzung bestehender Streuobstflächen eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

### 10.12 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

### 10.13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

## **10.14 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **10.14.1.1 Gestaltung**

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

#### **10.14.1.2 Materialien**

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### **10.14.1.3 Sonnenkollektoren**

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

### **10.14.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

#### **10.14.2.1 Bodenbeläge**

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

#### **10.14.2.2 Einfriedungen**

Die Verkehrsflächen wurden mit Gehwegen ohne Schrammborde geplant. Auf Grund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

#### **10.14.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus

vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

#### 10.14.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

#### 10.14.2.5 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### 10.14.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.14.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

#### 10.14.5 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen. Für das Mehrgenerationenwohnen / Betreute Wohnen wurde eine abweichende Regelung getroffen, da bei vorwiegend älteren Menschen mit einem niedrigerem Stellplatzbedarf gerechnet wird.

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:**

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann das Baugebiet „Machtolsheimer Weg III“ in Merklingen umgesetzt werden, wenn die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich an der innerörtlichen Hauptstraße. Es ist mit mehr Verkehr und Verkehrslärm zu rechnen, als bei Wohnlagen am Ortsrand ohne Durchgangsverkehr. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen, da sich bereits Wohnbebauung an der Hauptstraße befindet.

Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

### **12.2 Betriebliche Immissionen, Geruchsimmissionen**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie Weideflächen. Es werden Schafe und Pferde gehalten. Weitere Tierhaltung liegt nicht vor.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von

maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

### 13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

### 14 Planungsstatistik

Geltungsbereich	13.360 m²	-
Bruttobauland	4.824 m²	100,0 %
- Nettobauland	4.062 m²	84,2 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	292 m²	6,1 %
- Öffentliche Grünfläche	470 m²	9,7 %
Private Grünflächen	8.536 m²	-

Aufgestellt:

Ulm, den 14.09.2021/22.02.2022

Merklingen, den 14.09.2021/22.02.2022

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Merklingen**

**Sven Kneipp, Bürgermeister**

## Satzungsausfertigung

GEMEINDE  
GEMARKUNG  
KREIS

MERKLINGEN  
MERKLINGEN  
ALB-DONAU-KREIS



# SATZUNGEN

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## **„Machtolsheimer Weg III“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019 und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

hat der Gemeinderat der Gemeinde Merklingen in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.02.2022 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet **„Machtolsheimer Weg III“ als Satzungen** beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 14.09.2021/ 22.02.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Machtolsheimer Weg III“ bestehen aus:

- 1) Lageplan des Ingenieurbüros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 14.09.2021/ 22.02.2022
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 14.09.2021/ 22.02.2022
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 14.09.2021/ 22.02.2022
- 4) Begründung vom 14.09.2021/ 22.02.2022
- 5) Artenschutzgutachten des Bio-Büro Schreiber vom 12.11.2021

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften „Machtolsheimer Weg III“ Ziffer 2.1 bis 2.5 zuwiderhandelt.



# Satzungsausfertigung

## **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 Abs.7 LBO).

Ausgefertigt:

Merklingen, 23.02.2022

***Kneipp, Bürgermeister***

Hinweise:

Dieser Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 21.03.2022 im Rathaus der Gemeinde Merklingen, Hauptstraße 31, 89188 Merklingen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres gestellt ist, wird verwiesen.

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes bzw. der Satzung gegenüber der Gemeinde Merklingen geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Merklingen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Merklingen, 23.02.2022

***Kneipp, Bürgermeister***

**-Gemeinde Merklingen,  
Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“**

**Naturschutzfachliches Gutachten  
zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften  
des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG  
(Artenschutzbeitrag)**

als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde  
zur  
**speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Auftraggeber:

Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GmbH, 89081 Ulm

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Ralf Schreiber

<b>BIO - BÜRO SCHREIBER</b>	
	Dipl.-Biol. Ralf Schreiber Washingtonallee 33 89231 Neu-Ulm Tel. 0731 / 72 90 651 Fax 032 / 123 928 946 mobil 0163 / 71 69 073 bio.buero@gmx.de

www.bio-buero-schreiber.de

**12.11.2021**



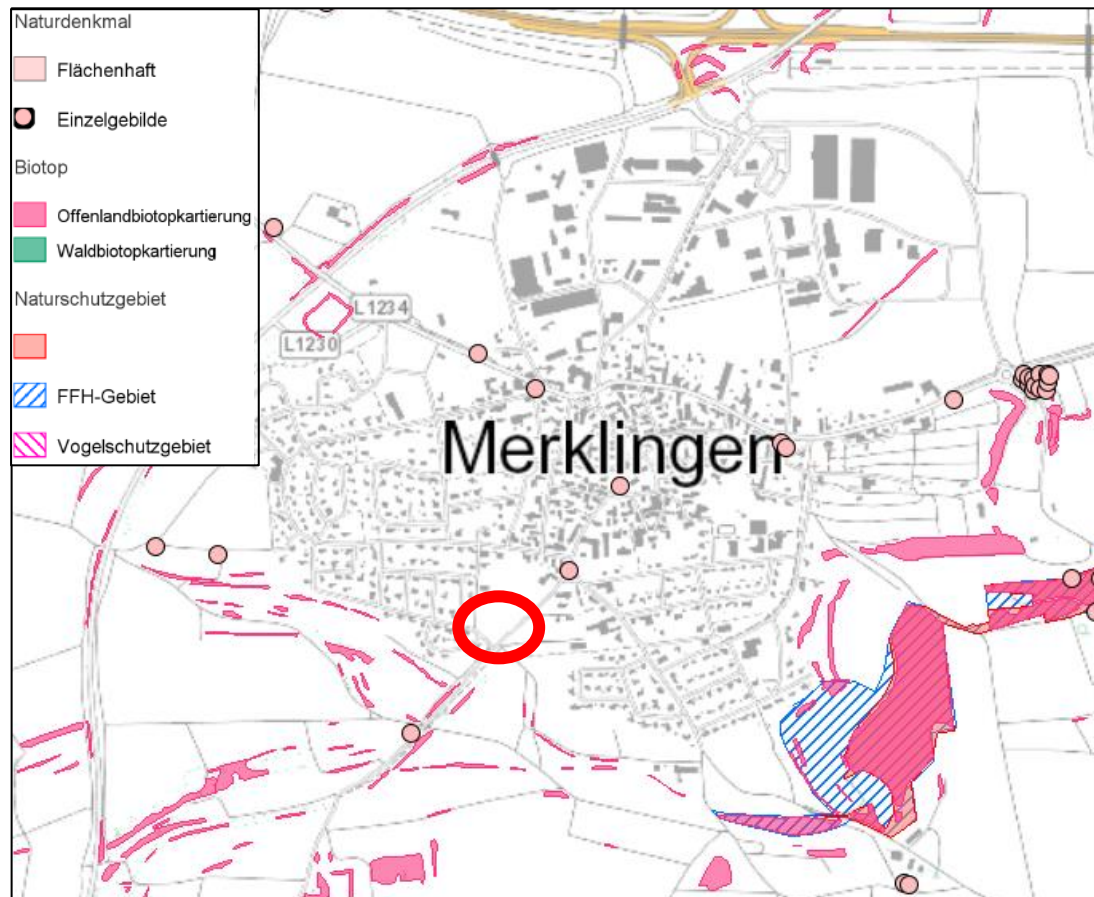
## Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION .....	3
2	DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN .....	4
3	ERGEBNISSE .....	4
3.1	Habitatstrukturen .....	4
3.2	Fledermäuse.....	5
3.3	Vögel .....	5
3.4	Weitere artenschutzrelevante Arten .....	6
4	WIRKUNG DES VORHABENS.....	6
4.1	Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber) .....	7
4.2	Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung.....	7
4.3	Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren .....	7
4.4	Konflikt Störung / Emissionen .....	7
4.5	Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag) .....	8
4.6	Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht .....	8
5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM VORGEZOGENEN AUSGLEICH (CEF) .....	8
5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	8
5.2	CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)....	9
6	PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE .....	9
6.1	Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG .....	9
6.2	Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG .....	9
6.3	Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG .....	9
7	RESÜMEE / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG.....	10
8	LITERATUR .....	10



## 1 AUSGANGSSITUATION

Eine lückige Streuobstwiese im Gewann „Machtolsheimer Weg“ im Süden von Merklingen soll bebaut werden (Abb. 1). Aktuell wird nur der Südteil mit den Flurstücken 1919/21, 1926 und 1927 überplant (vgl. Abb. 3).



**Abb. 1: Lage des überplanten Gebiets am Südrand von Merklingen und diverse Schutzgebiete.**  
Quelle: RIPS der LUBW.

Aufgrund der strukturellen Ausstattung war anzunehmen, dass im überplanten Gebiet nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten vorkommen. Beeinträchtigungen dieser Arten bzw. Veränderungen der Lebensräume durch die Planungen – auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken – müssen geprüft werden (vgl. MWAU BW 2019).

Im Folgenden werden deshalb

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, national streng geschützte Arten\*), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- sowie
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft.



Damit kann dieser Text als sog. „Artenschutzbeitrag“ der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des gesamten speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG dienen.

\* Bisher liegt jedoch noch keine entsprechende Verordnung des Bundesumweltministeriums nach § 54 Abs. 2 BNatSchG vor, d. h. dieser Teil entfällt.

## 2 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Das Untersuchungsgebiet (im Folgenden UG) erstreckt sich auf den überplanten Bereich sowie die Umgebung, nach Norden bis ca. 50 m, nach Westen auf den Rand der angrenzenden Gärten, nach Süden und Osten bis zur jeweiligen Straße.

Vögel wurden mit 5 Begehungen untersucht (Verhören der Rufe und Gesänge sowie Sichtbeobachtungen incl. Fernglas 10x50). Fledermäuse wurden durch Kontrollen von Baumhöhlen (mit Endoskop) überprüft. Die übrigen Artengruppen wurden auf der Grundlage von Potenzialabschätzungen als so genanntes „Worst-case-Szenario“ bewertet. Dieses geht davon aus, dass Arten, für die geeignete Lebensräume vorhanden sind, auch tatsächlich vorkommen, bzw. im vorliegenden Fall aufgrund fehlender Strukturen nicht mit weiteren Arten zu rechnen ist.

Insgesamt wurden folgende Begehungen durchgeführt:

Datum	Tageszeit + Witterung	Untersuchte Gruppen
7.4.2021	vormittags, 0°C, bedeckt, leicht windig	Habitatstrukturen (Vögel)
21.4.2021	morgens, 19°C, sonnig, windig	Vögel
10.5.2021	morgens, 19°C, leicht bewölkt, windig	Vögel
1.6.2021	morgens, 12°C, sonnig, leicht windig	Vögel
21.6.2021	morgens, 18°C, sonnig - leicht bewölkt, leicht windig	Vögel
8.7.2021	morgens, 17°C, stark bewölkt, fast windstill	Vögel, Fledermäuse (Höhlen-Kontrolle)
10.11.2021	nachmittags, 5°C, sonnig, leicht windig	Nachkontrolle Höhlen auf Fledermäuse

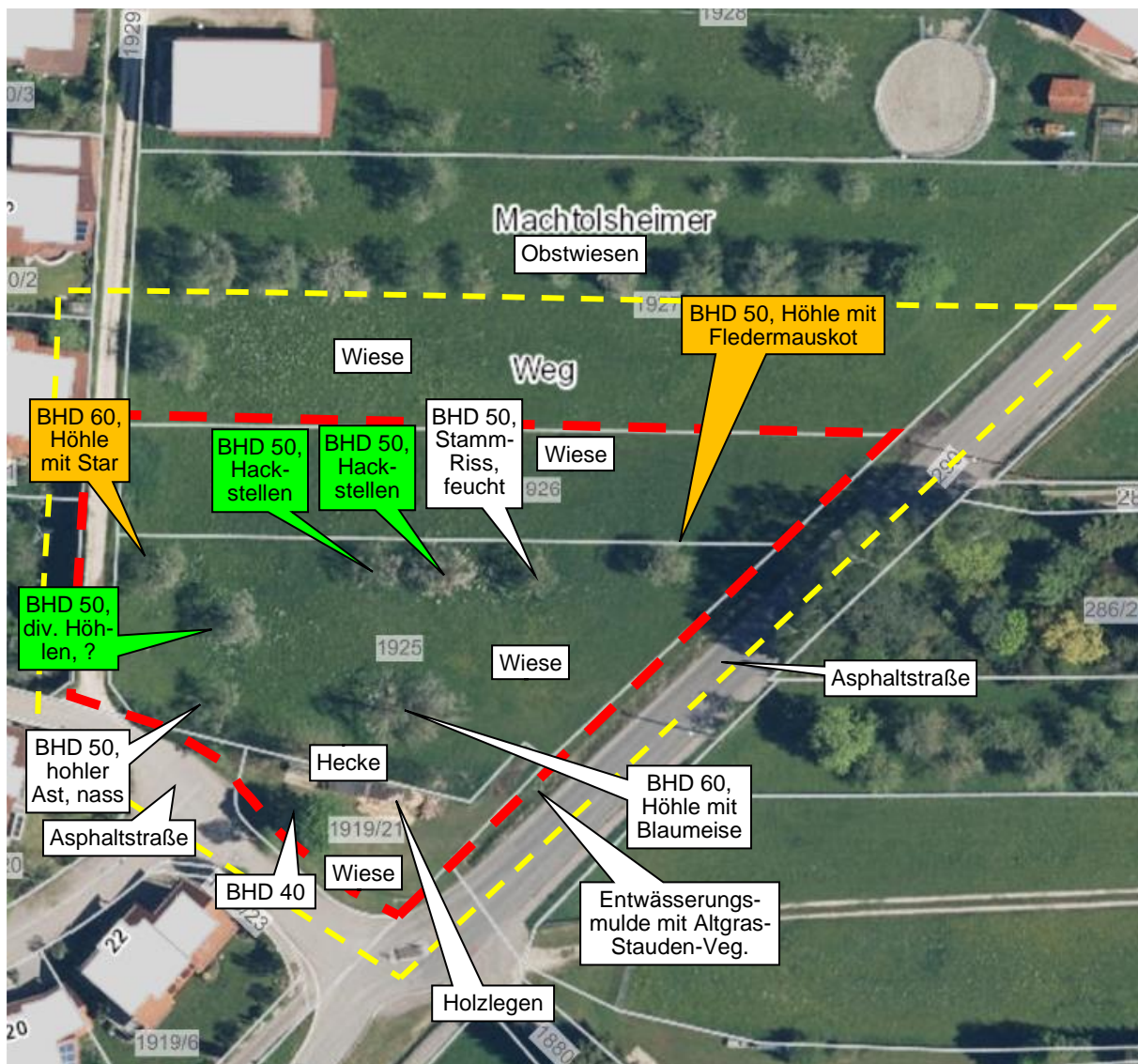
Damit sind – auch gemäß MWA BW (2019) – methodisch ausreichende, rechtssichere Grundlagen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der geplanten Maßnahmen vorhanden.

Daten aus dem Gebiet waren nicht vorhanden.

## 3 ERGEBNISSE

### 3.1 Habitatstrukturen

Die vorhandenen Strukturen sind in Abb. 2 dargestellt. Die überplante Fläche wird überwiegend als Mähwiese genutzt. Süd-, West- und Ostgrenze bilden asphaltierte Straßen, die Nordgrenze verläuft quer durch die Wiese. Im Süden verläuft eine Hecke quer, südlich davon befindet sich ein schmales Wiesengrundstück (Flst. 1919/21) mit Holzlegen und Walnussbaum, nördlich stehen mehrere relativ große Apfelbäume, die unterschiedlichste Höhlungen enthalten. Außerhalb, im Norden, stehen weitere Obstbäume, teilweise ebenfalls mit Höhlen.



**Abb. 2: Vorhandene Strukturen und Funde relevanter Arten.**

Rote Linie: Überplantes Gebiet; gelbe Linie: Untersuchungsgebiet.

BHD = Brusthöhendurchmesser [cm]; grün: Baum soll erhalten werden; Luftbild: RIPS der LUBW

### 3.2 Fledermäuse

Alle Baumhöhlen (in der Regel Spechthöhlen) wurden kontrolliert; am östlichsten Baum konnte im Sommer Kot am Höhlenboden und leichte Fettspuren an einem der beiden Zugänge gefunden werden; im November war die Höhle nicht mehr besetzt. Bei den übrigen Höhlen war entweder der Innenraum nicht nach oben erweitert oder die Höhlung nach oben offen, sodass es hineinregnen konnte und sie damit für diese Tiergruppe ungeeignet waren.

Die gesamte Fläche dürfte von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden.

### 3.3 Vögel

Folgende Vogelarten wurden bei den Begehungen gesehen oder verhört:



Art	RL BW	RL D	Status	Bemerkung
Amsel	-	-	N	dürfte östlich in Hausgärten brüten
Blaumeise	-	-	C	in Baumhöhle
Buntspecht	-	-	N	aktuell keine Brut, zs. mit Grünspecht Höhlenbauer
Elster	-	-	N/U	
Grünfink	-	-	(C)	nördlich außerhalb
Grünspecht	-	-	N	aktuell keine Brut, zs. mit Buntspecht Höhlenbauer
Hausrotschwanz	-	-	N	dürfte nördlich außerhalb brüten
Hausperling	V	V	N	dürfte östlich in Hausgärten brüten
Kohlmeise	-	-	N	dürfte in Hausgärten in Nistkästen brüten
Mehlschwalbe	3	3	N/U	
Mönchsgrasmücke	-	-	(C)	östlich außerhalb
Rabenkrähe	-	-	N/U	
Ringeltaube	-	-	N/U	
Rotmilan	-	-	Ü	
Star	-	3	C	in Baumhöhle (s. Abb. 3)
Zilpzalp	-	-	(C)	östlich außerhalb

RL BW: Rote Liste Vögel Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016): 3 = gefährdet, - = nicht gefährdet, V = Vorwarnliste.

RL D: Rote Liste Vögel Deutschland (RYSILAVY et al. 2021): 3 = gefährdet, - = nicht gefährdet, V = Vorwarnliste.

Status: C = sicher brütend, N = nur Nahrungsgast, Ü = Überflug; () = außerhalb

Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich vielfach um weit verbreitete, kommune Arten. Relevant sind die beiden Arten Blaumeise und Star, die in Baumhöhlen im Westteil brüteten. Viele Arten brüteten auch außerhalb und waren im überplanten Gebiet nur Nahrungsgäste. Zusätzlich wurden diverse weitere Nahrungsgäste (im Überflug) beobachtet.

### 3.4 Weitere artenschutzrelevante Arten

Weitere Säugetiere sind mangels geeigneter Habitate nicht zu erwarten.

Amphibien sind wenn, dann nur im Landlebensraum zu erwarten. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung stellt bereits ein hohes Lebensrisiko dar, das durch die Siedlungsnähe (Hauskatzen und Hunde!) noch verschärft wird. Eine Bebauung erhöht dieses Risiko nur unwesentlich. Insgesamt ist die Artengruppe damit nicht erheblich betroffen.

Raupenfutterpflanzen für Arten wie den Nachtkerzenschwärmer oder Wiesenknopf-Ameisenbläulinge waren nicht vorhanden. Relevante Vorkommen anderer Insekten-Arten sind sicher auszuschließen, ebenso Vorkommen von Weichtieren (Schnecken und Muscheln).

Auch für Pflanzen-Arten gibt es im überplanten Bereich und im unmittelbaren Umfeld keine geeigneten Wuchsorte.

## 4 WIRKUNG DES VORHABENS

Für die zu erwartenden Störungen und Effekte „nach außen“ wurde als Wirkraum die überplante Fläche sowie ein Umfeld von bis zu 50 m definiert.



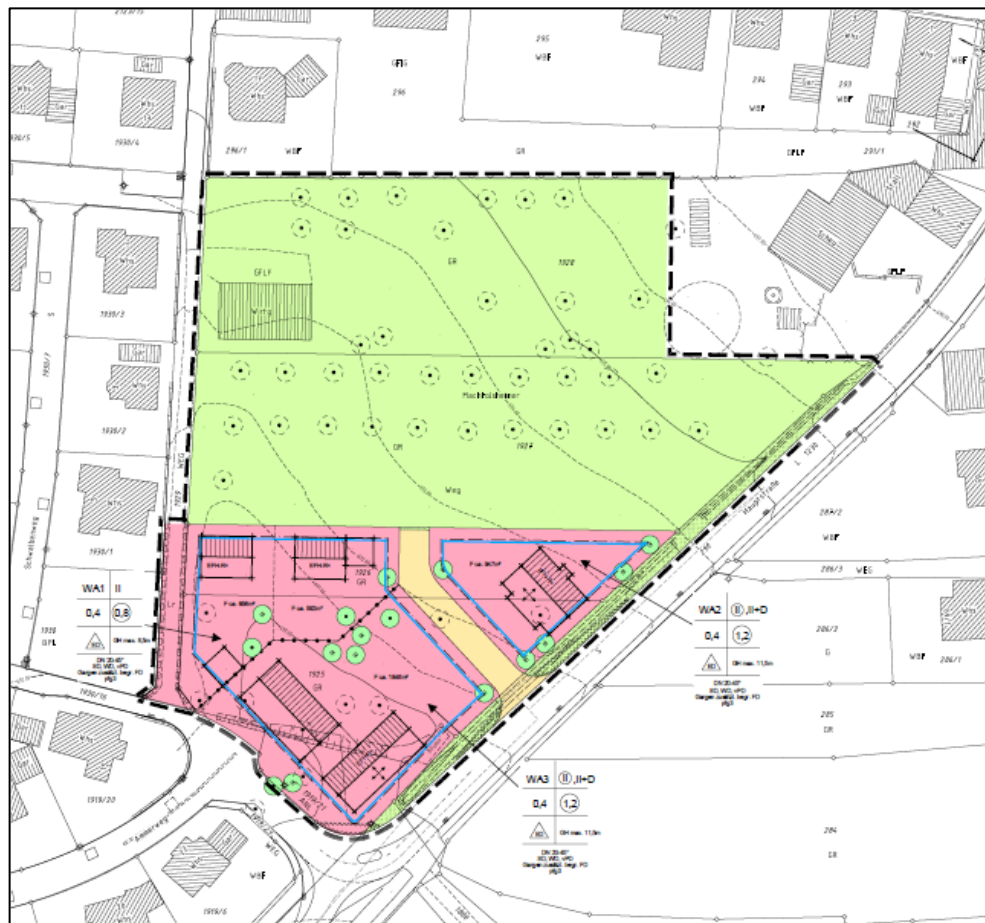


#### 4.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber)

Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Fläche verschwinden (Teil-) Lebensräume streng geschützter Arten, durch die Baumaßnahmen können Tiere gestört, verletzt oder getötet werden.

#### 4.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-) Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.



**Abb. 3: Umgriff des B-Plans und mit Wohnhäusern überplanter Südteil.**

Der Nordteil bleibt private Grünfläche. Quelle: Büro Wassermüller, Stand 14.9.2021.

#### 4.3 Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren

Der anstehende Boden wird abgedeckt und versiegelt oder abgegraben.

#### 4.4 Konflikt Störung / Emissionen

Durch Baumaßnahmen und Betrieb werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-





Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch könnten am Anfang Tiere aus derart gestörten, „unangenehmen“ Lebensräumen abwandern, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren der angrenzenden Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

#### **4.5 Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag)**

Heutige Bauwerke werden oft „transparent“ und mit großflächigen Glas-Elementen ausgeführt. Allerdings stellen Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das oft auch noch die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen, dagegenfliegen und sich in aller Regel das Genick brechen.

#### **4.6 Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht**

Von dem Wohngebiet im Süden sowie von den Straßen gehen allgemeine Störungen aus. Streunende Hauskatzen und Spaziergänger mit frei laufenden Hunden sind weitere Vorbelastungen aus Sicht des Artenschutzes.

### **5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM VORGEZOGENEN AUSGLEICH (CEF)**

#### **5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Gehölzentfernung darf gemäß § 39 BNatSchG nur im Winter (von Oktober bis Februar) erfolgen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass doch Fledermäuse vorhanden sind, sind die Höhlenbäume alle gemeinsam mit einer Fledermaus-kundigen Person zu fällen. Gegebenenfalls müssen Fledermäuse geborgen und sicher überwintert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Holzlegen im Norden als Winterquartiere für Fledermäuse dienen. Wenn sie abgebaut werden und dies im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erfolgt, darf das nur zwischen Mai und Oktober erfolgen.

Der Baubeginn der Häuser im Norden muss vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den angrenzenden Gehölzen keine Nester mit bebrüteten Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel verlassen werden.

Bei den neuen Häusern sind großflächige, transparente Glas-Elemente entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. BAYLFU 2019). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!



## 5.2 CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität<sup>1</sup>)

Da Fledermäuse Ersatzquartiere nur zögerlich annehmen, müssen als Kompensation für das verloren gehende Sommerquartier 5 Fledermaus-Rundkästen aus Holzbeton in der unmittelbaren Umgebung (am besten in den Bäumen nördlich) aufgehängt werden.

Durch die Entfernung der Bäume gehen auch Brutplätze höhlenbrütender Arten verloren. Deshalb sind rechtzeitig vorher je 2 Meisen- und Staren-Nistkästen in den verbleibenden Bäumen (keine Höhlenbäume) aufzuhängen. Es sind langlebige Holzbeton-Rundkästen zu verwenden.

Beide Kasten-Typen sind mindestens 10 Jahre lang zu erhalten und jährlich im Winter zu reinigen. (Es wird empfohlen, damit jemand aus einem Naturschutzverband vor Ort zu beauftragen, z. B. BUND, NABU, Naturfreunde).

## 6 PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE

### 6.1 Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG

*Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (BVerwG 2011) hat sich diese Vorgabe so verschärft, dass jetzt tatsächlich auf praktisch jedes Individuum zu achten ist. D.h. der sog. „Zugriffstatbestand“ wird bereits dann erfüllt, wenn „einzelne Tiere“ durch eine Maßnahme getötet werden (können) – sofern dies nicht im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos dieser Arten stattfindet (sog. Colbitz-Urteil, BVerwG 2014).*

Durch die in Kap. 5.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass Tiere durch die Bauarbeiten und später zu Schaden kommen.

### 6.2 Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG

*Nicht jede störende Handlung löst das Störungsverbot aus, sondern nur erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der „lokalen Population“ verschlechtern. Der Erhaltungszustand verschlechtert sich immer dann, wenn sich Größe oder Fortpflanzungserfolg der „lokalen Population“ signifikant und nachhaltig verringern. (vgl. LANA 2009)*

Hausbau und Erschließungsarbeiten können dazu führen, dass einzelne Vögel im Umfeld gestört werden und abwandern. Deshalb sind im Norden die in Kap. 5.1 genannten Zeiten zu beachten.

Für die übrigen Arten werden Störungen auch durch die Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

### 6.3 Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG

*Beim Schädigungsverbot von Habitaten ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen den Artenschutz. Das gilt jedoch nicht für Vogelarten, die zwar ihre Nester, nicht aber ihre Brutreviere regelmäßig wechseln; ein Verstoß läge dann vor, wenn dieses Revier aufgegeben würde. Bei standorttreuen Tierarten, die regelmäßig zu einer Lebensstätte zurückkehren, ist*

<sup>1</sup> „CEF“ ist die Abkürzung für den englischen Begriff „continued ecological functionality“, auf Deutsch „ununterbrochene ökologische Funktionsweise“; CEF-Maßnahmen werden auch als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ bezeichnet.



*diese auch dann geschützt, wenn sie gerade nicht bewohnt wird. (vgl. LANA 2009)*

Der Verlust von Fledermaus- und Vogelnisthöhlen kann durch das rechtzeitige Aufhängen der in Kap. 5.2 genannten Kästen kompensiert werden. Ansonsten gehen keine dauerhaft oder regelmäßig genutzten Habitate der relevanten Arten verloren.

## 7 RESÜMEE / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann das Baugebiet „Machtolsheimer Weg III“ in Merklingen umgesetzt werden, wenn die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Auch wenn keine entsprechenden Verpflichtungen bestehen, sollte den Bauwerber/innen empfohlen werden, an den neuen Gebäuden einige Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren. Beispiele finden sich u. a. bei [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de).

## 8 LITERATUR

- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11; 241 S. (pdf).
- BAYLFU (HRSG., 2019): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. - UmweltWissen 106; pdf, 10 S.; Augsburg.
- BVERWG = BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2011): Urteil vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (9 A 12.10).
- BVERWG = BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2014): Urteil vom 8.1.2014 zum Neubau der Bundesautobahn A 14 im Abschnitt B 189 nördlich Colbitz bis Dolle/ L 29 einschließlich Streckenabschnitt 1.2N (VKE 1.3/1.2N) (9 A 4.13).
- KOM = EUROPÄISCHE KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.
- LANA = LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – pdf, 26 S.
- MWAW BW = MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg., 2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben - Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. – 79 S.
- RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPPOP, J. STAHLER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz 57 (2020 [erschienen 2021]): 13-112.
- BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz vom Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 114 G v. 10.8.2021 I 3436.