

- Teil C -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach - Friedberg



Bebauungsplan Nr. 34
„Östlich der Nebelhornstraße“

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 14.12.2023

Fassung vom:
20.06.2024

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

C.1.	Anlass der Planung	4
C.2.	Beschreibung des Plangebietes	8
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	8
C.2.2.	Größe	9
C.2.3.	Topographie und Vegetation	9
C.2.4.	Geologie und Hydrologie	9
C.3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
C.3.1.	Landesplanung	10
C.3.2.	Regionalplanung.....	11
C.3.3.	Planungsalternativen	12
C.3.4.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	13
C.3.5.	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	14
C.3.6.	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	14
C.4.	Ziele der Planung	14
C.4.1.	Planungskonzept.....	15
C.4.2.	Art der baulichen Nutzung	15
C.4.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
C.4.4.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen	16
C.4.5.	Begründung weiterer Festsetzungen	18
C.4.6.	Grünordnung	20
C.4.7.	Immissionsschutz	21
C.4.8.	Verkehrliche Erschließung.....	22
C.5.	Ver- und Entsorgung	23
C.5.1.	Wasserversorgung.....	23
C.5.2.	Abwasserentsorgung.....	23
C.5.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	23
C.5.4.	Stromversorgung	25
C.5.5.	Heizenergieversorgung.....	27
C.5.6.	Fernmeldeanlagen.....	27
C.5.7.	Abfallbeseitigung	27
C.5.8.	Erschließungsträger.....	27
C.6.	Umweltbericht	27
C.6.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	28
C.6.2.	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	28
C.6.3.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen...	28
C.6.4.	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	35
C.6.5.	Kumulative Auswirkungen	37

C.6.6.	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	37
C.6.7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
C.6.8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	38
C.6.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.....	38
C.6.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	38
C.6.9.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	42
C.6.10.	Planungsalternativen	42
C.6.11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
C.6.12.	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	43
C.6.13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
C.7.	Denkmalschutz.....	44
C.8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche.....	45
C.9.	Städtebauliche Statistik	46
C.10.	In-Kraft-Treten	46

C. Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ der Gemeinde Merching vom 20.06.2024.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

C.1. Anlass der Planung

Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebietes „Merching Süd“ am südöstlichen Ortsrand von Merching geschaffen werden. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO soll den diesbezüglich in der Gemeinde vorliegenden Nachfragen Rechnung getragen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Merching hat am 21.07.2022 beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 1051/1 und 1051/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1047, 1051, 1052 und 1039 (Steindorfer Straße), jeweils Gemarkung Merching, östlich des Wohngebietes „Merching Süd“ und südlich der Steinacher Straße, den Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren wurde im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2023 gefasst.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch zwischenzeitlich entschieden, dass § 13 b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Dieses Urteil betrifft sowohl laufende Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB, als auch Bebauungspläne, die zwar bereits nach § 13 b BauGB erlassen wurden, wo aber die Rüge-Frist des § 215 Abs. 1 BauGB (1 Jahr nach Bekanntmachung) für mögliche Verfahrensfehler noch nicht abgeschlossen ist. Diese Verfahren müssen in das sogenannte „Regelverfahren“ (mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, Umweltbericht etc.) nach BauGB überführt werden.

Von diesem Urteil ist auch der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ betroffen, so dass die Unterlagen zu diesem Bebauungsplan nochmals

formal auf die Anforderungen eines Regelverfahrens (Eingriffs- / Ausgleichs-bilanzierung, Umweltbericht etc.) umzustellen sind. Veränderungen hinsichtlich der Art und dem Umfang der geplanten baulichen Nutzung haben sich in diesem Zusammenhang nicht ergeben.

Wohnflächenbedarf

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis zum Jahr 2034: Zunahme um 2,5 bis 7,5 %) im Landkreis Aichach-Friedberg und insbesondere auch im Gemeindegebiet Merching sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl für das Gemeindegebiet Merching in den letzten Jahren dargestellt:

Jahr	Einwohnerzahl (Stand 31.12.)
2019	3.218
2018	3.218
2017	3.161
2016	3.122
2015	3.132
2014	3.103
2013	3.080

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Merching zwischen den Jahren 2013 und 2019 um ca. 5 % angestiegen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt, ist mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Merching zu rechnen.

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Merching durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0 Ew./Wohneinheit), da im Plangebiet neben den vorgesehenen kleineren Wohnungen in WA 2 vorwiegend Häuser für Familien mit Kindern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 1,0 %, was im Hinblick auf die Entwicklung in den letzten Jahren als realistisch angesehen werden kann, wird die Bevölkerung in Merching um ca. 30 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 12 Wohneinheiten pro Jahr (30 Ew./Jahr: 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Merching vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 150 (+-30) neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Merching und seinen Ortsteilen über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert (z.B. Bebauungsplan Nr. 28 „Holleräcker“, Nr. 2 „An der Kirchfeldstraße“, Nr. 06 „Merching Süd“, Nr. 23 + 24 „Zwischen Kirchstraße und Steinaicher Straße“). Demzufolge stehen der Gemeinde faktisch keine Bauflächen mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können, um somit den vorliegenden Anfragen nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können. Auch Innerorts stehen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Maße zur Verfügung, die einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden könnten.

Innerhalb der Ortslagen Merching bzw. Steinach ist zwar ein geringfügiges Nachverdichtungspotential vorhanden, welches für die Gemeinde jedoch faktisch nicht auszuschöpfen ist. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, die für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung zu stellen, da diese perspektivisch für Nachkommen zurückgehalten werden.

Die in den neueren Baugebieten derzeit noch bestehenden wenigen Baulücken werden mittelfristig baulich genutzt sein. Diese sind jedoch ohnehin ebenfalls nicht verfügbar, da diese sich bereits in Privateigentum befinden.

Leerstehende Gebäude innerhalb der Ortslage könnten nur mit relativ hohem, finanziellem Aufwand für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Zudem hat die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft ebenfalls keinen Zugriff auf diese leerstehenden Gebäude.

Um der Nachfrage der Einheimischen nach Eigenheimen nachkommen zu können hat die Gemeinde Merching seit Anfang der 2000er-Jahre nur wenige Baugebiete zu Wohnzwecken neu ausgewiesen.

Nachdem in den Ortszentren keine Baugrundstücke mehr verkauft werden, möchte der Gemeinderat nun der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nachkommen und mit der vorliegenden Planung neue Wohnbaugebieten anbieten.

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Merching vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Wohngebiete entlang der Steinaicher bzw. Nebelhornstraße weisen die grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Merching

vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar östlich des Wohngebietes „Merching Süd“ anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ beträgt ca. 1,56 ha. Im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 65% der Gesamfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. C.9 Städtebauliche Statistik). Ca. 35% der Fläche werden für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer tatsächlich für Wohnbebauung nutzbaren Fläche von ca. 1,01 ha. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 m² (8.000 m² WA 1 / 18 Grundstücke) und unter der Annahme, dass pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) errichtet werden, können ca. 18 Wohnbaugrundstücke und somit Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden (WA 1). Zudem sollen im Bereich WA 2 Häuser mit kleineren Wohneinheiten (z.B. Geschosswohnungen oder Reihenhausbebauung) entstehen. Für den Bereich WA 2 (knapp 2.000 m² Grundstücksfläche) wird pauschal die Errichtung von 12 Wohneinheiten angenommen. Demzufolge wird mit der Planung Wohnbauland für ca. 75 Einwohner neu geschaffen (30 Wohnungen x 2,5 Ew./Wohneinheit).

Ein Bevölkerungswachstum von 30 Ew./Jahr zugrunde gelegt wird durch die Ausweisung des Baugebietes „Östlich der Nebelhornstraße“ dem in Merching vorhandenen Bedarf an ca. 150 Wohneinheiten für die nächsten 10-15 Jahre somit lediglich zu ca. 20 % Rechnung getragen.

Der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Merching aufgrund von Auflockereungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt wurde, kann ggf. durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale Rechnung getragen werden, da die Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Merching ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 15-20 Jahre (Bedarf bis zu ca. 200 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, zum anderen durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Östlich der Nebelhornstraße“, ca. 30 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für die Gemeinde zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit

und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Merching erfolgen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ kann somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nachdem die überplanten Flächen im Südosten der Ortslage Merching bislang vollumfänglich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat Merching die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ beschlossen.

C.2. Beschreibung des Plangebietes

C.2.1. Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ befindet sich im Südosten der Ortslage Merching und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1051/1 und 1051/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1047, 1051, 1052 und 1039 (Steindorfer Straße), jeweils Gemarkung Merching. Im Westen schließt das Areal unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Merching Süd“ (inkl. 1. Änderung hierzu) an. Im Norden des Plangebietes verläuft die Steinacher Straße.

C.2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ beträgt ca. 1,56 ha. Davon entfallen ca. 1,01 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,38 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,17 ha auf öffentliche Grünflächen.

C.2.3. Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem Höhengniveau von etwa 529,7 m ü. NN und ist nahezu eben.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang nicht entwickelt.

C.2.4. Geologie und Hydrologie

Nach der Geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen Quartäre Böden in Form von Lößlehm aus dem Pleistozän an. Darunter folgt tonig, feinsandig, karbonatfreier Schluff.

Als Bodentyp im Plangebiet hat sich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet, der grundsätzlich günstige ackerbauliche Eigenschaften aufweist.

Das Areal liegt im hydrogeologischen Teilraum des Süddeutschen Moränenlandes. Die Schichten im Untergrund stellen lokal bis regional bedeutende Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen, bei geringer Gw-Mächtigkeit geringen Ergiebigkeiten dar (Gw-Vorkommen nur in größeren zusammenhängenden Schotterkörpern).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

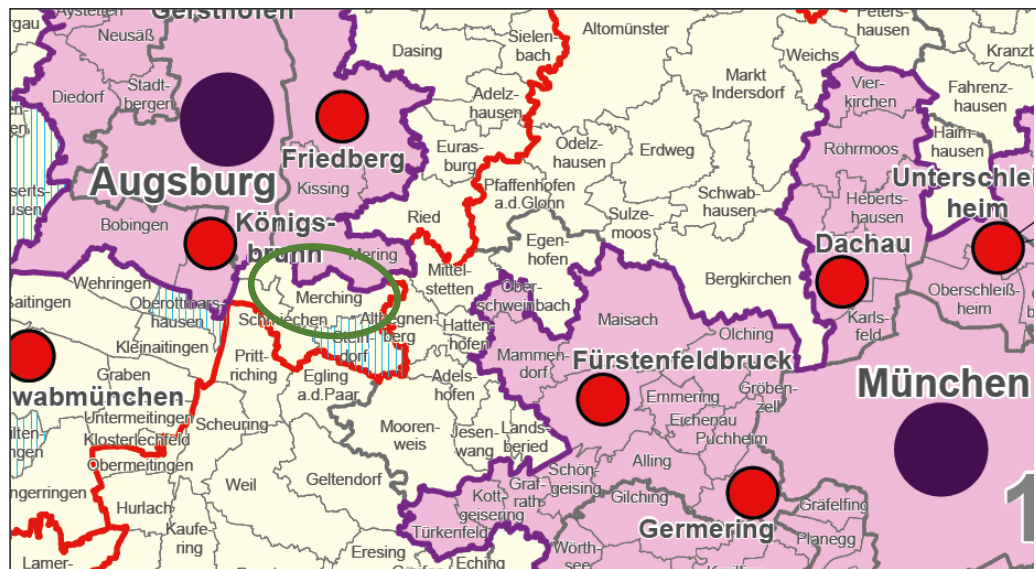
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Nach der ingenieurgeologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Plangebiet folgende Baugrundverhältnisse vor:

Baugrundtyp	Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
Beispiele für Gesteine	Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, Bentonite, ältere Hochflutablagerungen
Mittlere Tragfähigkeit	gering bis mittel
Allgemeiner Baugrundhinweis	wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Landesplanung



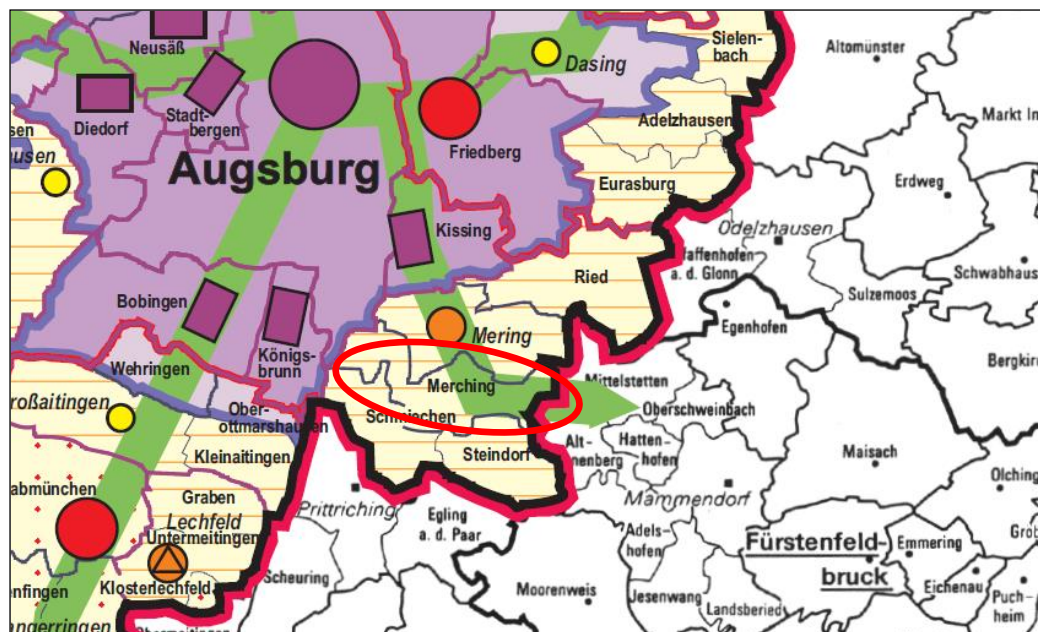
Auszug Strukturkarte LEP Bayern 2023, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Merching in der Region 9 (Region Augsburg) im Allgemeinen ländlichen Raum südlich der Metropole Augsburg.

Nach dem LEP sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

- 1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*
- 1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- 3.1 (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 (Z): *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 (G): *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

C.3.2. Regionalplanung



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 9, © Regionaler Planungsverband Augsburg, 2007

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist die Gemeinde Merching als Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft. Von Nordwesten nach Südosten verläuft die regional bedeutsame Entwicklungsachse Augsburg - Mering - Fürstenfeldbruck - München durch das Gemeindegebiet.

Nach dem Regionalplan der Region 9 (Augsburg) sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

A II 1.2 (Z): Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

B V 1.1 (G): Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...]

Die geplante Siedlungsentwicklung steht den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

C.3.3. Planungsalternativen

In Ziffer C.1 „Anlass der Planung“ ist ausführlich beschrieben, inwieweit sich der Bedarf an Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes von Merching entwickelt hat.

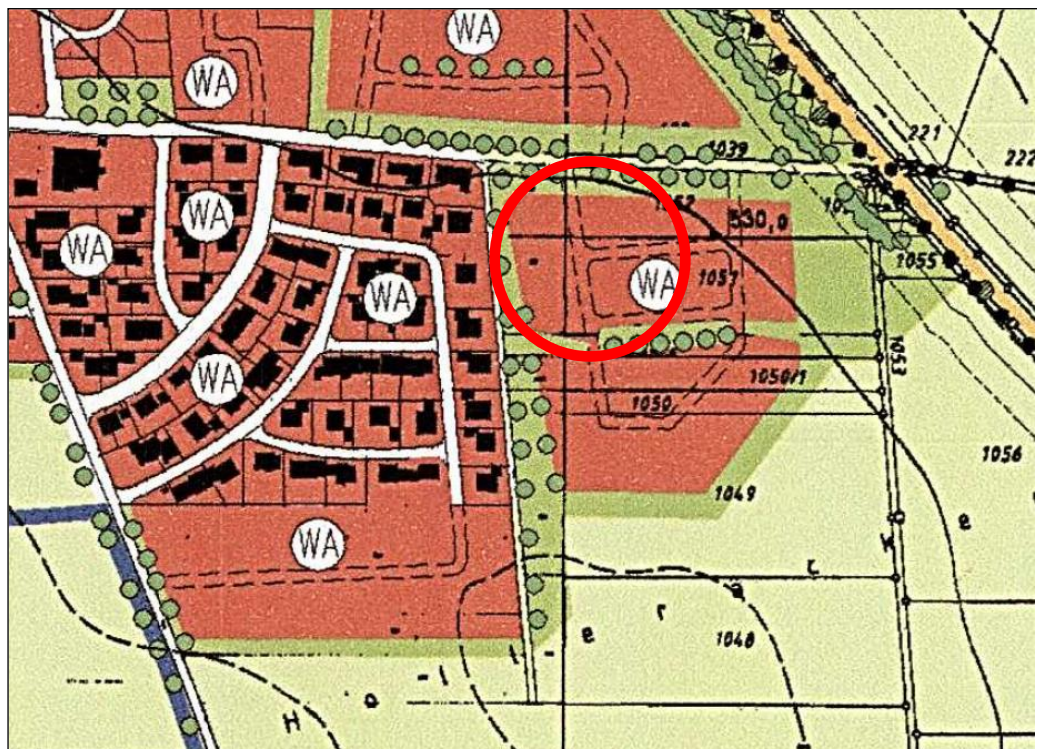
Neben den allgemeinen Anfragen nach Baugrundstücken liegen auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen vor, denen innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete (z.B. „Holleräcker“) nicht mehr Rechnung getragen werden kann. Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch wenn die Gemeinde die jeweiligen Eigentümer bereits sensibilisiert hat (siehe Ziffer C.1), sind in Merching keine Innerortspotentiale im erforderlichen Umfang verfügbar. Da die wenigen Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden, kann kurzfristig keine Nachverdichtung bzw. Nutzung der Innerortspotentiale erfolgen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Wie bereits erläutert, stehen derzeit im Gemeindegebiet jedoch keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die in Vergangenheit planungsrechtlich gesicherten Wohnbaugrundstücke sind bereits veräußert und fast vollständig auch bereits realisiert. Um dennoch eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen die Flächen im Südosten des Gemeindegebietes für eine Wohnbebauung herangezogen werden, zumal das überplante Areal im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Hier soll eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb des neuen Quartiers entstehen, mit dem ein mit dem Ortsbild verträglicher Wohnraum zu Verfügung gestellt werden kann.

Die Gemeinde ist durchaus auch bestrebt und setzt sich damit auseinander, kompaktere Wohnformen mit kleineren, flächensparenden Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Diesen Bestrebungen wird mit der Möglichkeit zur Errichtung von Hausgruppen und kleineren Wohneinheiten oder auch sozialen Einrichtungen in WA 2 mit der vorliegenden Planung entsprochen. Mit der Festsetzung von möglichen Doppelhäusern im Bereich WA 1 kann den Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung ebenfalls Rechnung getragen werden. Insgesamt betrachtet soll der ländliche Ortsbildcharakter von Merching jedoch beibehalten werden.

C.3.4. Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merching mit Lage Plangebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ist das überplante Areal bereits als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ lässt sich mit den darin geplanten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merching entwickeln. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist infolge der Planung demnach nicht erforderlich.

C.3.5. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Areal liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die überplanten Grundstücke sind planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen südlich der Steinacher Straße planungsrechtlich gesichert.

C.3.6. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Wohnbauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Westen durch das bestehende Baugebiet „Merching Süd“ mit unterschiedlichen, vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.
- Im Süden, Norden und Osten durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

C.4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am südöstlichen Rand der Ortslage Merching unmittelbar im Anschluss an das angrenzende Baugebiet „Merching Süd“ im Westen.

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem in Merching infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat von Merching hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Frage des künftigen Wohnraumbedarfs beschäftigt und dazu eine Wohnraumstrategie entwickelt. Dies beinhaltet eine differenzierte Angebotsentwicklung, die sowohl die Schaffung von Bauflächen insbesondere für die Zielgruppe von Familien als auch die gezielte Entwicklung von Wohnangeboten vorsieht.

C.4.1. Planungskonzept

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben eines städtebaulichen Konzeptes der Arnold Consult AG Kissing. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ herangezogen.

Das Plankonzept sieht auf dem Areal südlich der Steinacher Straße ein neues Wohnquartier mit insgesamt ca. 20 neuen Baugrundstücken unterschiedlicher Ausprägung für private Bauwerber vor (Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Hausgruppen).

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist entlang der südlichen Begrenzung des Plangebietes eine private bzw. öffentliche Randeingrünung vorgesehen, die jedoch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher und südlicher Richtung nicht ausschließen.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch eine Anbindung an die Steinacher Straße. Von dieser Anbindung können die Grundstücke im Inneren des Baugebietes über eine neu anzulegende, zentrale Erschließungsstraße erreicht werden. Somit ist auch eine Durchgängigkeit des Plangebietes für den Verkehr sichergestellt. Von dieser Haupteerschließung aus sollen über neue Erschließungsstraßen die einzelnen Grundstücke im Ringstraßensystem mit der Möglichkeit zur Fortführung des Straßenverlaufs in östlicher und südlicher Richtung erschlossen werden.

Mit den im neuen Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am südöstlichen Ortsrand von Merching eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sichergestellt werden.

C.4.2. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Altortbereich zu einer Umsetzung kommen. Im neuen Wohnquartier am südöstlichen Ortsrand von Merching sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs ebenfalls nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Merching nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten und auch im geplanten Wohngebiet verbunden wäre.

C.4.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen am südöstlichen Ortsrand von Merching einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung von vier Gebäudetypen (mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) ausreichend bestimmt.

Für das Plangebiet wird der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete dargelegte Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) zugrunde gelegt. Somit kann unter Berücksichtigung des Aspektes des Flächensparens eine dem Standort angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

C.4.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen

Wohngebäude ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt.

Für die mögliche Ausbildung der neuen Wohngebäude werden vier unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zu erstellen.

Typ C (Mehrfamilienhaus / Hausgruppe)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Typ D (Staffelgeschoss)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Für den Gebäudetyp D sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Staffelgeschoss ist an mindestens einer Gebäudeseite über die gesamte Gebäudelänge um mindestens 2,0 m von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen sowie die Dachform der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert.

Um insbesondere bei der Höhenentwicklung neuer Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die maximale Gebäudeoberkante (OK) für die Gebäudetypen in WA 1 auf jeweils 9,00 m festgesetzt. Mit den ausschließlich im Bereich WA 2 zulässigen Gebäudetypen C und D (Mehrfamilienhaus/Hausgruppe bzw. Staffelgeschoss) wird eine optimale Raumordnung innerhalb der geplanten Hausformen auch für mögliche soziale Einrichtungen (z.B. Kita, etc.) ermöglicht.

Mit den getroffenen Vorgaben (Haustypen, GRZ etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten Wohngebäude entsprochen und gesunde Wohnverhältnisse im neuen Wohngebiet sichergestellt werden. Mit der Klarstellung des für die Berechnung der Abstandsflächen heranzuziehenden Ausgangshöhenniveaus (als abstandsflächenrelevantes Gelände für alle baulichen Anlagen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) heranzuziehen) wird sichergestellt, dass künftig für die Abstandsflächenermittlung eine rechtsklare und eindeutige Definition vorliegt und somit eventuelle nachbarrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden können.

C.4.5. Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.5.1. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB), Geländeänderungen

Durch die Festsetzung zur Höhenlage neuer Gebäude wird in erster Linie den topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf Straßen-/ Gehweghinterkante) der Erdgeschossfertigfußböden für jedes einzelne private Baugrundstück kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Mit der Einschränkung der Aufschüttungen auf das Niveau der konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden des jeweiligen Hauptgebäudes (EG-FFB) kann die weitestgehende Einhaltung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet unterstützt werden.

C.4.5.2. Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Abfallbehälter

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und durch das neue Wohnquartier eine sich in das Landschaftsbild einfügende neue südöstliche Ortsgrenze zu gewährleisten, wird eine relativ einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung eine relativ hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden und Garagen innerhalb des künftigen Wohnquartiers.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen und Abfallbehälter sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am südöstlichen Ortseingang von Merching gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

C.4.5.3. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Masierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte (WA 1) sowie einer Wohnung je volle 100 m² Grundstücksfläche (WA 2) und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden.

C.4.5.4. Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante sowie dem Ausschluss von Betonwänden und gemauerten Einfriedungen werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken wirksam ausgeschlossen.

Andererseits soll mit dem Ausschluss von Maschendrahtzäunen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine zu transparente Abgrenzung der Privatflächen zum Straßenraum wirksam verhindert werden. Zu den öffentlichen Grünstrukturen sowie zu benachbarten Baugrundstücken werden Einfriedungen in Form von senkrechten Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäunen zugelassen. Mit dem Ausschluss von Sockeln (Ausnahme zu öffentlichen Verkehrsflächen) kann

auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden öffentlichen Grünstrukturen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten neuen Wohnquartiers ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

C.4.6. Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig temporär den Ortsrand im Südosten von Merching dar. Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand beizutragen, sollen am Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet, soweit möglich, öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen sowie punktuellen Strauchpflanzungen entstehen. Durch diese Maßnahmen im öffentlichen Bereich in Kombination mit den privaten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Baugrundstücke (ein Baum pro volle 300 m² Grundstücksfläche) kann eine dem geplanten Baugebiet angemessene (Rand)eingrünung geschaffen werden. Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf der Fläche geplanten Bäume und Sträucher in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 34 den Bestandteil eines Gesamtbebauungskonzeptes für den südöstlichen Bereich der Ortslage Merching bildet. Daher wird das vorliegende Wohnbaugebiet auch nicht den endgültigen Ortsrand bilden. Aus diesen Gründen wird im Osten auf eine großflächige Randeingrünung verzichtet, die dann nach längerer Entwicklungszeit wieder entfernt werden müsste. Mit dem geplanten Spielplatz im Südosten des Plangebietes sowie den neu zu pflanzenden Bäumen innerhalb des straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine ausreichende Eingrünung am temporären Ortsrand von Merching sichergestellt.

Um auch eine Mindestdurchgrünung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro volle 300 m² Grundstücksfläche gefordert.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

C.4.7. Immissionsschutz

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro em plan eine schalltechnische Begutachtung (Projekt-Nr.: 2021 1516 vom Mai 2023) auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau durchgeführt. Es waren die Verkehrsgeräusche zu ermitteln, welche aus der östlich verlaufenden Bundesstraße B 2 auf das Plangebiet einwirken.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag im Bereich WA 2 geringfügig um 1 dB überschritten werden. Im Bereich WA 1 liegen die Pegel bei maximal 53 dB(A). Nachts bleiben die Überschreitungen des Orientierungswerts auf höchstens 3 dB beschränkt. Mehrheitlich ist von einer Einhaltung der Pegel auszugehen.

Die Grenzwerte zur Lärmvorsorge der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden generell eingehalten.

Im Bereich möglicher Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert, tags an den Rändern des Plangebiets um bis zu 3 dB überschritten. Die Pegel liegen damit unter dem Lärmvorsorgewert von 59 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) kommen vorliegend nicht in Betracht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher insbesondere durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung oder den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Verbindung mit einem entsprechenden baulichen Schallschutz gewährleistet werden. Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A), nachts, sind zu den Außenwänden der Fassaden ohne Überschreitungen zu orientieren. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlafräume und Kinderzimmer an den Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ausnahmsweise zulässig, wenn sie lärmabgewandt über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Grundsätzlich kann auf die Anordnung einer lärmabgewandten

Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung verzichtet werden, wenn zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftungsanlagen vorgesehen werden.

Bezüglich des vorherrschenden Außenlärms ergeben sich sowohl für die am Tag als auch für die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume, schalltechnische Anforderungen an die Umfassungsbauteile. Es gelten daher grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

C.4.8. Verkehrsliche Erschließung

C.4.8.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird durch Anbindung an die unmittelbar nördlich verlaufende Steinacher Straße sichergestellt. Über diese besteht in östlicher Richtung eine Verbindung zur B2 sowie in westlicher Richtung zum Ortszentrum von Merching.

Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, die im Ringstraßensystem an die Steinacher Straße anschließt. Eine direkte Zufahrt der privaten Baugrundstücke zur Steinacher Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht zulässig.

C.4.8.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching zu beachten. Zudem sind abweichend von der Stellplatzsatzung bei einer möglichen Bebauung mit Hausgruppen in WA 2 je Reiheneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

C.4.8.3 Fußgänger und Radfahrer

Über die Anbindungen an die Steinacher Straße sowie die internen Verkehrsflächen ist auch eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

C.4.8.4 ÖPNV

Die Gemeinde Merching ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Durch Merching verkehrt mehrmals täglich die AVV-Buslinie 106. Die nächsten Haltestellen (Kirchstraße, Steinacher Straße) liegen in angemessener fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn liegt in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet im Markt Mering. Durch Mering verkehrt mehrmals stündlich die Bahnlinie Augsburg – München.

C.5. Ver- und Entsorgung

C.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden kann.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über die zentrale Wasserversorgung und ein in den neuen Verkehrsflächen auszubildendes Hydrantennetz sicherzustellen.

C.5.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes kann über den bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Die Konkretisierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus dem neu geplanten Wohnquartier nach derzeitigem Kenntnisstand noch ausreichend reinigen.

C.5.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden

Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies

gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

- Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:
Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung (bayern.de)
- Klimaanpassung vor Ort:
Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen (bayern.de)

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden konkretisiert.

C.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraßen fortgeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und

Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort ist in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend dargestellt.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Eine Konkretisierung der Stromversorgung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

C.5.5. Heizenergieversorgung

Die Heizenergieversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger fortgeführt und übernommen.

C.5.6. Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

C.5.7. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Steinacher Straße und die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg durchgeführt.

C.5.8. Erschließungsträger

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt vollständig durch die Gemeinde Merching.

C.6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als

gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der aktuelle Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

C.6.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen östlich der Nebelhornstraße und südlich der Steinacher Straße soll dem im Gemeindegebiet Merching vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung der bereits im Osten von Merching vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit wohnbaulichen Gebäudestrukturen vorgesehen, die einen verträglichen Übergang zwischen der bereits in westlicher Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung sicherstellen. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. C.1. „Anlass der Planung“ und Pkt. C.4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

C.6.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

C.6.3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen unmittelbar westlich bzw. nördlich des Plangebietes östlich der Alpenblickstraße bzw. südlich des Kirchackerweges.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Infolge der Verkehrsräusche auf der östlich verlaufenden B 2 sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die geplanten Wohngebäude zu erwarten. Daher wurden für die betroffenen Baufelder auf Grundlage der vom Büro em plan ausgearbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr.: 2021 1516 vom Mai 2023) bereits passive Maßnahmen zum Immissionsschutz (Grundrissorientierung Schlaf- und Kinderzimmer etc.) ausgearbeitet, so dass für die betroffenen Baufelder gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (s. auch Ziffer C.4.7).

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den geplanten Wohnbauflächen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Das überplante Areal wird von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Nahrungs- und Teilhabitat genutzt. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei auf Arten, die sich trotz potentieller Störungen und Emissionen im Siedlungsgebiet etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Zudem liegt infolge der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gebäudestrukturen eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände bzw. Biotopstrukturen durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH- Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die auf den neuen Wohnbauflächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Randeingrünung etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Auf den randlichen Grünstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen

Vorbelastung ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt infolge der geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,56 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich der neuen Wohnbaufläche durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der Inanspruchnahme der im Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Plangebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt die Gemeinde Merching im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Aspekten der Planung (Entwicklung benötigter Wohnbauflächen) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen des Plangebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach der Geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen Quartäre Böden in Form von Lösslehm aus dem Pleistozän an. Darunter folgt tonig, feinsandig, karbonatfreier Schluff.

Als Bodentyp im Plangebiet hat sich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet, der grundsätzlich günstige ackerbauliche Eigenschaften aufweist. Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Im Zusammenhang mit den hier bereits bestehenden Nutzungen ist bereits von einem anthropogen veränderten Bodenaufbau auszugehen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Plangebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung, Grünflächen).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Areal liegt im hydrogeologischen Teilraum des Süddeutschen Moränenlandes. Die Schichten im Untergrund stellen lokal bis regional bedeutende Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen, bei geringer Gw-Mächtigkeit geringen Ergiebigkeiten dar (Gw-Vorkommen nur in größeren zusammenhängenden Schotterkörpern).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für den Planbereich liegen bislang noch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor (siehe auch Pkt. C.2.4 „Geologie und Hydrologie“).

Auswirkungen:

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene wohnbauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen ist diese Funktion im Plangebiet jedoch bereits nur noch eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der Randlage des Areals, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten randlichen Grünstrukturen, Grünflächen und ergänzenden Baumpflanzungen werden

zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Wohngebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Die unmittelbare westliche Nachbarschaft des Plangebietes wird bereits durch wohnbauliche Gebäudestrukturen geprägt. Das Plangebiet selbst wird bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche, östliche und südliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits entsprechende Vorbelastungen im Bereich des Planareals.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Wohngebietes wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig verändert. Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Plangebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Landschaftsbild in diesem Bereich von Merching bereits nachhaltig prägen.

Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Bereich des Plangebietes selbst und auch in der weiteren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Funde und Befunde im Umgriff des

Plangebietes können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Die unmittelbar im Norden des Plangebietes liegende Steinacher Straße ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Planung lediglich kleinere Anpassungen an die neue Erschließungssituation.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist auf der Fläche des Plangebietes bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße werden die vorhandenen Verkehrsflächen im Zuge der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung teilweise eine geringe bauliche Veränderung / Anpassung erfahren, daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

Ergebnis:

Durch die geplante wohnbauliche und sonstige Nutzung und Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Wohnbauflächen im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

C.6.4. Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes (randliche Grünflächen etc.) vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre

Lagerflächen zu Beeinträchtigungen umliegender Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.
(*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Generell werden bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets die angrenzenden und auch bereits bestehenden Nutzungen durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Nutzer belastet. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude und Straße werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen Wohngebäuden wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) wird das Risiko für Kontaminationen weiter gesenkt. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden,*

Schutzgut Wasser)

C.6.5. Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

C.6.6. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

C.6.7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerfläche). Eine Entwicklung von Wohnbauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen und Grünflächen im künftigen Randbereich wäre ebenfalls nicht zu erwarten.

C.6.8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der Wohnbauflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Plangebietes.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohnbauflächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet

Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohnbauflächen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der Wohnbauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

C.6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur

und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (Biotop-/Nutzungstyp A11), der pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Die im Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ dargestellten Bereiche werden von der Bilanzierung ausgenommen, da diese Bereiche keine Veränderung erfahren bzw. sogar eine Aufwertung zum Status Quo erfolgt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für das neue Wohngebiet (ca. 10.105 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Bauflächen (WA1-WA2) herangezogen. Für das WA gilt dabei eine GRZ von 0,4. Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interner Erschließungsstruktur; ca. 2.760 m²) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, da hier eine vollständige Versiegelung erfolgt.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Ausgleichsbedarf neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

$$10.105 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 12.126 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Gehweg):

$2.760 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1,0 = 8.280 \text{ WP}$

Ausgleichsbedarf gesamt:

12.126 WP + 8.280 WP = 20.406 WP

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ dann auch verbindlich zugeordnet werden müssen.

Hierzu steht eine Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1243, Gemarkung Hochdorf, mit einer Flächengröße von ca. 2.550 m² zur Verfügung (s. Teilplan 2 in der Planzeichnung).

Beim Bestand innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich größtenteils um bislang intensiv bewirtschaftetes Acker- und Grünland, das als BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Als **Ausgangszustand** für die externe Ausgleichsfläche sind somit insgesamt **7.650 WP** (2.550m² x 3 WP) in die Bilanzierung einzustellen.

Auf der externen Ausgleichfläche im Norden des Gemeindegebietes (Grundstück Fl. Nr. 1243, Gemarkung Hochdorf) ist eine Umwandlung von bestehendem Ackerland bzw. Intensivgrünland in eine artenreiche Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Anlage eines artenreichen Hochstaudensaumes vorzunehmen.

Die Extensivierung der Fläche mit Anlage eines artenreichen Hochstaudensaumes (Größe insgesamt ca. 2.550 m²) soll durch eine geeignete Saatbettbereitung vorbereitet werden. Im Anschluss daran wird insbesondere der mittlere und östliche Teil der Fläche mit artenreicher Feuchtwiesenansaat eingesät. Entlang des Wachtmannbaches wird auf einer Breite von mindestens 5,0 m unter Einbeziehung des vorhandenen Schilfbestandes ein artenreicher Hochstaudensaum feuchter bis nasser Standorte angelegt.

Auf der gesamten Fläche ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus regionalem Wuchsgebiet mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % anzusäen. Die genaue Saatmischung für die artenreiche Feuchtwiese sowie für den Hochstaudensaum ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der artenreichen Mähwiese ist vorgesehen, die Schnittzeitpunkte bei der Mahd in den Zeitraum von Mitte Juli bis Anfang/Mitte September zu legen. Der Hochstaudensaum wird einmal jährlich (Mahd nach 15. September) gemäht, wobei ca. 50 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt. Eine Störung von bodenbrütenden Vogelarten kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Als wiederkehrende Pflegemaßnahme ist u.a. eine Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September oder alternativ Beweidung durch Schafe) und des Hochstaudensaumes einmal jährlich alternierend im Herbst mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Ggf. ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Nachsaat erforderlich, falls die für den FFH-Lebensraumtyp 6510 erforderliche Artenzusammensetzung nicht erreicht wird.

Gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ist die Maßnahme abzüglich eines Wertpunktes bei der artenreichen Flachlandmähwiese (Time-Lag) jeweils mit 11 Wertpunkten (WP) zu bewerten.

Somit ergibt sich nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Herstellung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit Anlage eines artenreichen Hochstaudensaumes feuchter bis nasser Standorte) auf der überplanten externen Ausgleichsfläche ein **Prognosezustand** von insgesamt **28.050 WP** (2.110 m² x 11 WP für artenreiche Flachland-Mähwiese → Biotopwert-Typ G214 nach BayKompV; 440 m² x 11 WP für artenreichen Hochstaudensaum → Biotopwert-Typ K133 nach BayKompV).

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen ab. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix.



Somit ergibt sich durch die vorgesehenen naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen ein Ausgleichsumfang von **20.400 WP** (28.050 WP – 7.650 WP).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die

Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang (Schritt 5) anhand einer Wertpunktbilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 20.406 WP (vgl. Schritt 3) kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ daher nicht erforderlich.

C.6.9. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen) liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung weitere Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

C.6.10. Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am Rande der Ortslage Merching werden für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, um dem hohen Bedarf von Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung von wohnbaulichen Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Verkehrswegen (Steinacher Straße) und bereits bestehenden Wohngebieten im Westen des Plangebietes in besonderem Maße geeignet.

Des Weiteren ist der für wohnbauliche Zwecke vorgesehene Teil des Plangebietes auch bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ im rechtswirksamen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ausgewiesen. Somit ist auf dieser Fläche bereits eine wohnbauliche Entwicklung in gewissem Umfang vorgesehen.

Bezüglich der Bedarfsermittlung und Nachverdichtungsmöglichkeiten wird auf Pkt. C.1 verwiesen.

C.6.11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art bzw. aus dem ursprünglichen Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

Infolge der Verkehrsgeräusche auf der östlich verlaufenden B 2 sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die geplanten Wohngebäude zu erwarten. Daher wurden für die betroffenen Baufelder auf Grundlage der vom Büro em plan ausgearbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr.: 2021 1516 vom Mai 2023) bereits passive Maßnahmen zum Immissionsschutz (Grundrissorientierung Schlaf- und Kinderzimmer etc.) ausgearbeitet, so dass für die betroffenen Baufelder gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (s. auch Ziffer C.4.7).

C.6.12. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Wohngebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde

erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie im Bereich der Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

C.6.13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 1,56 ha umfassenden, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerfläche) im Osten der Ortslage Merching sollen eine Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der wohnbaulichen Entwicklung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der wohnbaulichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Randbereiche (Gehölzstrukturen, Grünflächen) der neuen Wohnbauflächen durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

C.7. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Plangebiet nicht direkt von

Denkmälern berührt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

C.8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt

ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

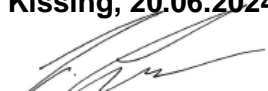
C.9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,01	64,7
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,01	64,7
Verkehrsflächen	0,38	24,4
- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. G)	0,38	24,4
Grünflächen	0,17	10,9
- Öffentliche Grünfläche	0,17	10,9
Gesamtfläche	1,56	100,0

C.10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 20.06.2024



ARNOLD CONSULT AG