

**Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 2 in Neuses
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Baugebiet Hirtenfeld“

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 23.11.2023,
zuletzt geändert am 16.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	6
	Alternative Planungskonzepte	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	9
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	9
3.4	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf	9
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	12
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Topografie	13
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Denkmäler	13
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	14
5.8	Altlasten	15
5.9	Immissionen	15
5.10	Oberflächennahe Geothermie	15
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	16
6.1	Nutzungen	16
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	16
6.3	Erschließungskosten	16
7.	Bebauung	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	Dachgestaltung	20
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	21
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	22
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	24
8.1	Erschließung und Verkehr	24
8.2	Entwässerung	25
8.3	Versorgung	27
8.4	Abfallentsorgung	28

9.	Denkmalschutz	28
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	29
11.	Vorbeugender Brandschutz	30
12.	Immissionsschutz	31
13.	Altlasten	34
14.	Grünordnung	34
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	34
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	36
	14.2.1 Ermittlung des Eingriffs	36
	14.2.2 Ausgleich	37
15.	Umweltbericht	39
	15.1 Einleitung	39
	15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	39
	15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	39
	15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	39
	15.2.1 Boden	40
	15.2.2 Wasser	41
	15.2.3 Klima/Luft	42
	15.2.4 Tiere und Pflanzen	43
	15.2.5 Mensch	44
	15.2.6 Landschaft / Fläche	46
	15.2.7 Kultur- und Sachgüter	47
	15.2.8 Wechselwirkungen	48
	15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
	15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
	15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
	15.6 Zusätzliche Angaben	50
	15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	50
	15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung	50
	15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	51
17.	Überregionale Planung	52
18.	Hinweise	54
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	54

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Neuses „Baugebiet Hirtenfeld“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.

1.2 Verfahren

Die Stadt Merkendorf hat mit Beschluss vom 23.11.2023 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Nordosten von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 in Neuses „Baugebiet Hirtenfeld“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Baugebiet Hirtenfeld“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt 12/2023 vom 21.12.2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnbauflächen für die lokale Nachfrage nach Wohnbaufläche aus dem Ortsteil Neuses realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Merkendorf hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2 in Neuses „Baugebiet Hirtenfeld“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt im Zeitraum vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024. Im gleichen Zeitraum wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der Stadtratssitzung von 16.05.2024 wurden über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der erfolgten Abwägung wurde in gleicher Sitzung durch den Stadtrat der Entwurf der Bauleitplanung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Merkendorf beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Neuses neue Wohnbauflächen zu erschließen. Zum Zwecke der Wohnnutzung soll hierzu eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im nordöstlichen Randbereich von Neuses herangezogen werden.

Es wurde in der Abwägung die Notwendigkeit festgestellt, dass neben den Siedlungsentwicklungen in der Kernstadt Merkendorf auch die Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen zu sichern ist. Besonders die Ortsteile haben eine wichtige Bedeutung für die bestehenden ländlichen Strukturen in Merkendorf. Die Sicherung dieser dörflichen Strukturen ist von großem Stellenwert für Merkendorf, um die kulturelle Vielfalt der Dorfstrukturen im Stadtgebiet und dem Landkreis insgesamt langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In Merkendorf wurde in den vergangenen Jahren auch in den Ortsteilen vielfach eine Nachfrage nach zusätzlichem Bauland für Wohnbaunutzungen registriert. Der Ortsteil Neuses wurde hierbei vermehrt benannt. Die Stadt Merkendorf hat hierzu in jüngerer Zeit im Rahmen der Flurneuordnung am Nordrand bereits Flächen für die Entwicklung von vier Bauplätzen eingeplant. Hiervon sind zwei Bauplätze bereits entwickelt. Zwei weitere Bauplätze sind in Privateigentum. Eine aktuelle Entwicklungsbereitschaft liegt hier nicht vor. Die Anordnung eines Bauzwanges kann hier nicht hinreichend begründet werden. Um planungsrechtlich die dortige Entwicklung als grundsätzlich kommunale beabsichtigte Siedlungsentwicklung abzubilden, wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2007 für die dortigen Flächen eine Darstellung als Wohnbauflächen vorgenommen. Weitergehende planungsrechtliche Behandlungen waren aber nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich zeigt sich aber weiterhin eine erkennbare Nachfrage nach Flächen zur Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil. Dieser Siedlungswunsch äußert sich vorrangig aus den jüngeren Generationen der örtlichen Bevölkerung von Neuses. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Nachfragen in Neuses durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Neuses abgebildet.

Die Stadt Merkendorf hatte hier dem Vorrang der Innenentwicklung und der eigenverantwortlichen Nachverdichtung im Bestand dem Vorrang vor einer aktiven Schaffung zusätzlichen Baulandes gegeben. Zwischenzeitlich ist allerdings festzustellen, dass eine weitere Nachfragebefriedigung durch entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung nicht mehr zu erreichen ist. Aktive Versuche der Stadt Merkendorf, hier durch Beratung im Bestand die Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen zu fördern, stoßen zwischenzeitlich an ihre Grenzen.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Neuses ergibt sich vorrangig durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung selbst. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Neuses innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen.

Zwar möchten die jungen Generationen innerhalb der dörflichen Strukturen von Neuses bleiben, ihren Wohnwunsch aber unabhängig von Abhängigkeiten mit anderen Generationen leben können. Dies geht einher mit sich grundsätzlich verändernden gesellschaftlichen Ansprüchen und Erwartungen an einen Familienverbund.

Die örtlichen Interessenten haben sich daher in Neuses selbst mögliche Entwicklungsflächen angesehen und sind hierbei auf die nun überplanten Flächen gestoßen. Diese Flächen befinden sich in privater Hand. Der dortige Eigentümer hat aber im Zuge verschiedener Gespräche seine Entwicklungsbereitschaft erklärt und gegenüber der Stadt Merkendorf die Verkaufswilligkeit für die Flächen bekundet.

Die Stadt Merkendorf hat daher sorgsam geprüft, ob eine Flächenentwicklung, wie nun vorgesehen, mit den allgemeine Entwicklungszielen für Neuses sowie der Wohnbauflächen im Stadtgebiet allgemein, verträglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung, insbesondere des Fehlens alternativer Entwicklungsmöglichkeiten, bejaht.

Beabsichtigt ist nun, nordöstlich der bestehenden Siedlungsstrukturen von Neuses eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha zukünftig für Wohnbauzwecke zu nutzen. Des Weiteren sollen ca. 0,35 ha Flächen als naturschutzrechtliche Entwicklungs- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Hierüber wurde in den zuständigen Gremien der Stadt Merkendorf beraten und in Abwägung aller Belange der Beschluss gefasst, der vorliegenden Entwicklungsbereitschaft des privaten Eigentümers und den bekannten Wohnraumentwicklungswünschen aus der lokalen Bevölkerung zu entsprechen. Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet und ein Abwandern der jüngeren Generation in die Ballungsräume verhindert werden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in Neuses wurde im Gremium der Stadt Merkendorf intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung einer weiteren Fläche orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Stadt Merkendorf hat sich in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 in Neuses „Baugebiet Hirtenfeld“ zu ändern.

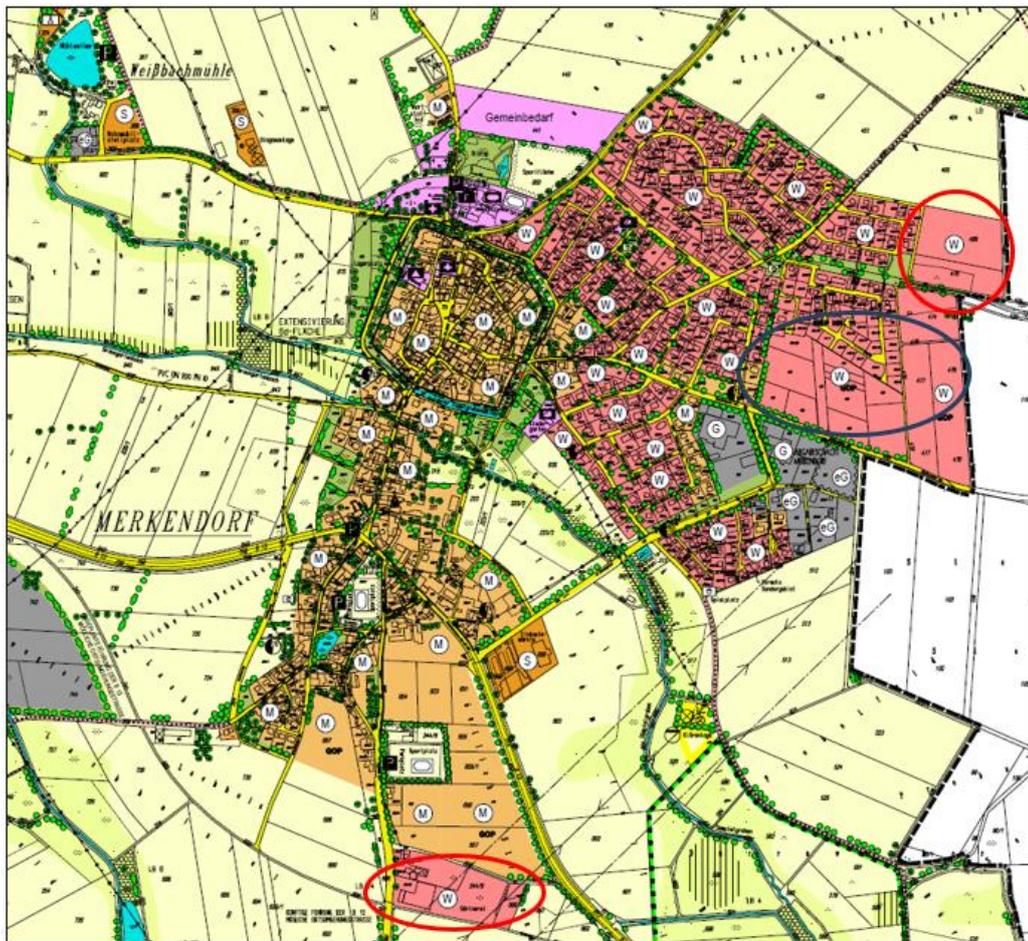
Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Merkendorf sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Nordosten von Neuses, einem Stadtteil von Merkendorf. Das Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnbauflächen im Umfeld geprägt. Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Stadtgebiet von Merkendorf sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Änderungsgebiet noch zwei weitere Teilbereiche für die Entwicklung von Wohnbauflächen definiert, die bislang nicht weiter überplant wurden. Sowohl im Nordwesten als auch im Süden des Stadtgebiets von Merkendorf (rote Kreise auf nachfolgender Karte) sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zwei Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt, die aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen bislang nicht weiterentwickelt werden konnten.

Ebenfalls ist auf dem Kartenauszug ein Bereich im Westen als Wohnbaufläche dargestellt, aber dort noch nicht als bebaut gekennzeichnet. Zwischenzeitlich wurden die mit einer blauen Ellipse markierten Bereiche entsprechend überplant und entwickelt.



Kartenausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf (ohne Maßstab)

In den Stadtteilen bestehen nur in Hirschlach und Großbreitenbronn noch als Wohnbauflächen gekennzeichnete Bereiche, die bislang nicht entwickelt wurden. Im Zuge der parallel aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplans wurden die alternativen Entwicklungsflächen untersucht und im Ergebnis festgestellt, dass für die hier vorliegenden Planungen keine sinnvollen Alternativen vorhanden sind, welche insbesondere dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen von Neuses dienen.

Es wurden zudem nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Merkendorf, unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, geprüft. Hierbei wurde insbesondere der gem. landesplanerischer Vorgaben zu beachtender Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geprüft. Es zeigt sich, dass insbesondere innerhalb der in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Baugebiete an verschiedensten Stellen noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Die Stadt Merkendorf hat hierzu bereits in den vergangenen Jahren eine Abfrage bei den betreffenden Grundstückseigentümern hinsichtlich der Entwicklungsbereitschaft für diese Flächen durchgeführt. Die Rücklaufquote der versandten Abfrage war sehr gering. Es konnte keine wesentliche Entwicklungsbereitschaft festgestellt werden. Die Stadt Merkendorf prüft im Rahmen des Leerstandsmanagement in unregelmäßigen Abständen weiterhin die Entwicklungsbereitschaft ab

Die kommunalen Optionen zur Forcierung der Nachverdichtung und Nutzung bisher nicht bebauter Grundstücke sind aber sehr gering und gehen im Wesentlichen nicht über Beratungen und Förderungen im Bestandsbereich hinaus. Die Anwendung des Baugebots gem. §176 BauGB stellt in Merkendorf bei den betreffenden Grundstücken keine geeignete Option dar. Es mangelt an der städtebaulichen Begründung und insbesondere an der Verhältnismäßigkeit sowie der Notwendigkeit in der individuellen Bewertung der einzelnen Grundstücke. Rechtlich geeignete Mittel stehen der Stadt Merkendorf somit nicht zur Verfügung. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale stehen somit faktisch nicht zur Verfügung und stellen somit keine geeignete Entwicklungsalternative zur vorliegenden Planung dar.

Es wurde daher weiterhin geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im direkten Anschluss an das Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Wie bereits erläutert sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Bauplätze für die dörfliche Bevölkerung von Neuses geschaffen werden. Die „jüngere“ Generation von Neuses möchte im Heimatdorf wohnen bleiben, sich aber hier den Traum vom Eigenheim realisieren können. Durch die fehlende Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage sowie den Bestrebungen in Neuses zusätzliche Flächen zu entwickeln, ergeben sich in Merkendorf somit keine besser geeigneten alternativen Planungsstandorte.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Neuses zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Merkendorf aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen.

Zudem musste festgestellt werden, dass mit dem Verzicht auf kommunale Planungen nur sehr wenige zusätzliche Bauflächen im Bestand entstanden sind. Da die Stadt Merkendorf aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplante Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeignete, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Stadtgebiet zu erachten, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Vorplanungen wurde geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. Da sich die Entwicklung des Dorfes Neuses auch bisher immer entlang der bestehenden Straßen vollzogen hat, wird mit der vorliegenden Planung auch weiterhin an dieser Vorgehensweise orientiert. Das „Straßendorf“ wird im nördlichen Teil des Ortsteils, in dem aktuell lediglich eine einseitige Bebauung besteht, durch die Planung komplettiert.

Das vorliegende Planungskonzept greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen und das Landschaftsbild zu haben. Besser geeignete alternative Planungskonzepte sind aktuell nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung widerspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird deshalb der Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf geändert. Zukünftig werden die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen sowie teilweise auch als Ausgleichsflächen (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für den Stadt Merkendorf wird zum 31.12.2021 mit 3.056 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Merkendorf als angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2012 mit 2.707 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 12,9 %.

Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2021 186.279 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2012 waren 178.289 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 4,5 %.

Die Entwicklungen in Merkendorf sind daher als erkennbar positiv zu bewerten. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Januar 2023) ergibt sich bis einschließlich 2041 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +5,5 %). Der bisher letztmalig 2021 für Merkendorf veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2033 eine Zunahme der Bevölkerung um 190 Einwohner (+6,2 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Man kann somit von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung für Merkendorf ausgehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2011 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Merkendorf mit durchschnittlich 2,22 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,28 Bewohnern.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine Zunahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird.

Für Merkendorf sind, in Abweichung zu den etwas höher liegenden Haushaltsgrößen des Landkreises Ansbach, ähnliche Entwicklungen zu erwarten. Es wird ebenfalls mit einem signifikanten Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Bei einer leicht steigenden Bevölkerungszahl und einer Reduzierung der Haushaltsgröße ergibt sich aus Sicht der Stadt Merkendorf zukünftig in den nächsten 14 Jahren ein Wert von ca. 2,22 Einwohnern je Haushalt.

Die Stadt Merkendorf ist im Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken als Kleinzentrum auf der Entwicklungssachse im ländlichen Teilraum definiert.

Dabei ist Merkendorf durch den Anschluss an die Bundesstraße B13 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch bezogen auf Neuses kann durch die Nähe zur B13 von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung. Hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Triesdorf, hier besteht Anschluss an die Bahnlinie Ansbach – Gunzenhausen.

Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich zum einem aus zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen, als auch aus den zu erwartenden Veränderungen der Haushaltsgrößen, hin zu kleineren Haushalten mit weniger Bewohner. Zur Überprüfung des Wohnbaulandbedarfes wurde auf die im Flächenmanagementprogramm des Landesamtes für Umwelt Bayern hinterlegten Berechnungsmethodiken sowie die statistischen Daten des Landesamtes für Statistik hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung (konservative Annahme) zurückgegriffen.

Der Wohnbaulandbedarf, der sich hierbei neben dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs auch aus der sog. „Auflockerung“, d.h. der Reduzierung der Haushaltsgrößen, ergibt, wird für Merkendorf innerhalb der nächsten 14 Jahre (d.h. bis 2035) mit zusätzlichen insgesamt 105 Wohnungen ermittelt. Hiervon entfallen ca. 85 Wohnungen auf den Bedarf aus dem Bevölkerungszuzug sowie 20 Wohnungen auf die sog. Auflockerung. Die Auflockerung der Bestandsstrukturen wurde hierbei konservativ mit einem Auflockerungsfaktor von 0,1 % pro Jahr angesetzt. Hieraus ermittelt sich ein Wohnbaulandbedarf von ca. 7,6 ha. Legt man einen Prognosehorizont von 20 Jahre zu Grunde ergibt sich für das Prognosejahr 2041 ein weiter Zuwachs von zusätzlichen 45 Wohnungen. Dies entspricht einem weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,2 ha.

Der ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Wie bereits ausgeführt, sind in Merkendorf an verschiedenen Stellen unbebaute Grundstücke vorhanden, welche als vorrangig zu aktivierende Innenentwicklungsflächen anzusehen sind.

Die Flächen befinden sich jedoch durchgehend in privatem Besitz. Eine Nutzung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern haben nur eine sehr schlechte Antwortquote erzielt. Eine Entwicklungsbereitschaft wurde hierbei im Wesentlichen nicht festgestellt. Dies, zusammen mit der ausbleibenden Rückmeldung, ist gem. den Ausführungen in der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) als sog. gegenläufige Eigentümerinteresse zu werten. Diese Flächen stehen somit nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung.

Im Bereich des neu entwickelten Baugebietes „Am Fritz-Weiß-Feld“ sind grundsätzlich noch Bauflächen verfügbar, jedoch kann hiermit nicht die im Ortsteil Neuses bestehende Nachfrage gedeckt werden.

Die beiden im Ortsteil Neuses noch unbebauten Wohngrundstücke am Nordrand sind im privaten Besitz. Es besteht dort aktuell keine Entwicklungsbereitschaft. Innerhalb der bebauten Strukturen von Neuses sind grundsätzlich zwar Nachverdichtungspotenziale zu erkennen, die Gespräche mit den dortigen Eigentümerfamilien haben aber keine Entwicklungsbereitschaft aufgezeigt. Wiederholt wurde hierbei durch die jungen Generationen der Wunsch geäußert, zwar im Ort leben zu wollen, dies aber nicht unmittelbarer Nähe zu den Elterngenerationen. Eine Nachverdichtung auf den bestehenden Familiengrundstücken wurde auch aus diesen Gründen mehrfach abgelehnt. Seitens der Stadt Merkendorf wurde insbesondere hinsichtlich dieses aus städtebaulicher Sicht zunächst nicht stichhaltigen Arguments nochmal intensiv geprüft, ob es

nicht angemessen und vertretbar ist, im Sinne der Forcierung der Nachverdichtung hier auf eine Inanspruchnahme weitere Flächen zu verzichten. Im Ergebnis musste diese für den hier vorliegenden Fall im Sinne der Einzelfallprüfung verneint werden. Es wäre aufgrund der geführten Gespräche davon auszugehen, dass die jungen Generationen dann den Ortsteil verlassen und sich beispielsweise Richtung Kernort orientieren würden. Mittelfristig würde dies zu negativen Auswirkungen auf die Altersstrukturen im Ortsteil führen. Beachtenswert ist zudem, dass die zur Überplanung vorgesehene Fläche durch einen örtlichen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt wird und dieser selbst an einer vorrangigen Vergabe der Bauplätze an örtliche Familien interessiert ist. Städtebaulich kann mit der geplanten Siedlungsentwicklung der Charakter des Straßendorfes am nördlichen Ortseingang vervollständigt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag geleistet werden, die aktuell regelmäßig wahrzunehmenden Überschreitungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im bisher nur einseitig bebauten Bereich zu reduzieren. In der Einzelfallbetrachtung war es daher aus Sicht der Stadt Merkendorf als vertretbar zu erachten, eine Überplanung der hier vorliegenden Flächen vorzunehmen.

Die Stadt Merkendorf ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren. Die in der Vergangenheit erfolgte Befragung der betreffenden Grundstückseigentümer soll hierzu zeitnah wiederholt werden. Die Stadt Merkendorf versucht zudem durch Vermittlung zwischen Bauwilligen und bekannten verkaufsbereiten Grundstückseigentümern Flächen zu entwickeln. Wo möglich und sinnvoll, versucht die Kommune auch selbst Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Kurzfristige Erfolge in größerem Umfang sind hierbei nicht zu erwarten. Vielmehr ist dies als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption zu erachten und kann im Wesentlichen zur Befriedigung eines langfristigen Wohnbaulandbedarfs beitragen.

Gemäß den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 sind weiterhin Möglichkeiten der Nachnutzung von leerstehenden, un- oder untergenutzten Gebäuden sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen zu prüfen und vorrangig zu entwickeln.

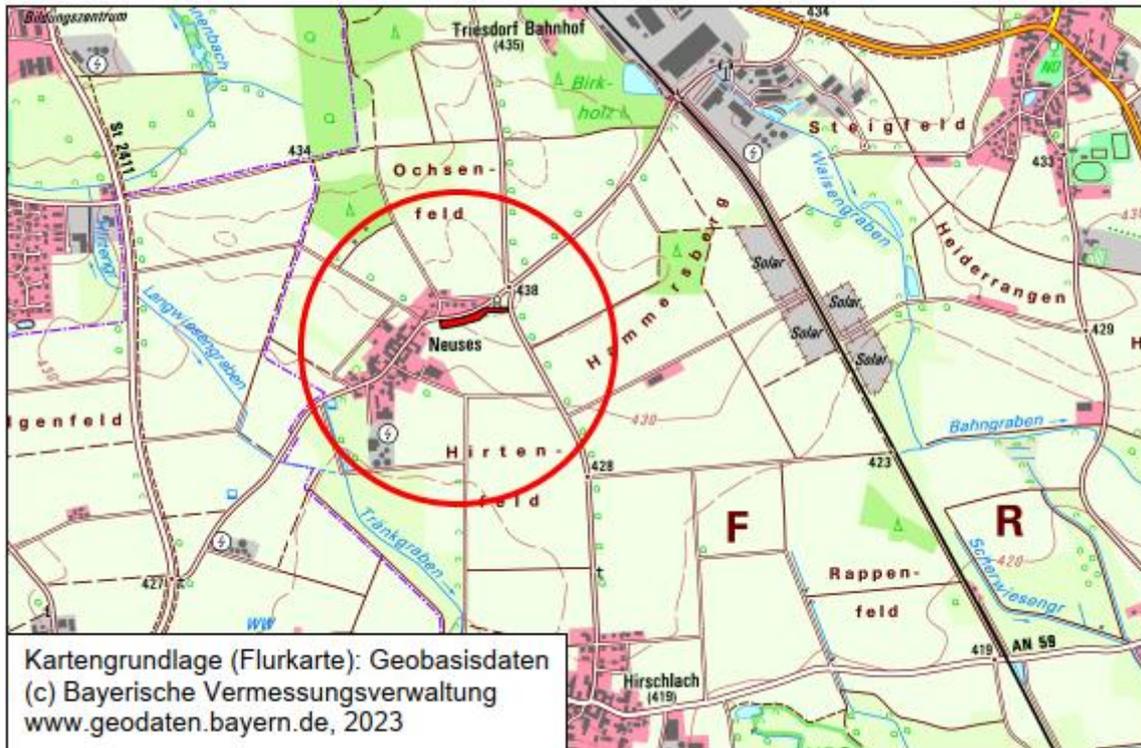
Hierzu ist festzustellen, dass entsprechende Potenziale in Merkendorf faktisch nicht vorhanden sind und sich im Übrigen in Privatbesitz befinden. Die Entwicklung scheitert regelmäßig an den gegenläufigen Eigentümerinteressen. Der Stadt Merkendorf fehlen geeignete rechtlich starke Mittel, um eine Entwicklung solcher Potenziale zu erwirken.

Ebenfalls zu prüfen sind Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind. Die für eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden bereits unter 2. der Begründung beschrieben und dargelegt. Der nun zur Überplanung vorgesehen Bereich ist hierbei nicht enthalten. Aufgrund der untergeordneten Größe des Planungsgebietes, das überwiegend der dörflichen Bevölkerung zur Weiterentwicklung dienen soll, wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Neuses, einem Ortsteil Merkendorfs.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen bzw. eine Ortsverbindungsstraße
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: durch die Siedlungsflächen von Neuses
- im Norden: durch die Dorfstraße von Neuses, daran schließen sich weitere Siedlungsfläche an

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 117 und 117/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummern 116, 118 und 119, jeweils der Gemarkung Hirschlach. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 1,0 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Stadt Merkendorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Merkendorf als Kleinzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weiterhin liegt Merkendorf im ländlichem Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Planungsflächen werden aktuell im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Nordrand verläuft die Dorfstraße von Neuses, im Osten schließt eine als Biotop kartierte Streuobstwiese an.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, geprägt durch Wohnbaunutzungen, sowie die vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 180 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,5 m nach Südwesten.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Richtung Merkendorf im Norden. Von dort sind weitere überörtliche Erschließungen wie die Bundesstraße B 13 erreichbar.

Innerhalb des Planungsgebietes sind aktuell, abseits der Felderschließung der einzelnen landwirtschaftlichen Flächen keine verkehrstechnischen Erschließungen vorhanden.

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Geh- und Radweg nördlich der Dorfstraße an die örtliche Erschließung angebunden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle in Neuses gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach (Linie 712 und 736 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 250 m Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bustakt ist, dem ländlichen Raum entsprechend, an den Schülertransport angelehnt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom erfolgt über Anschlüsse an das Leitungsnetz der N-ERGIE-Netz GmbH in der Dorfstraße. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind noch herzustellen. Auch die Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe kann über neue Hausanschlüsse in der Dorfstraße realisiert werden.

In der nördlich der überplanten Flächen verlaufenden Ortsstraße verläuft eine 20 kV Mittelspannungsleitung, die erdverkabelt ist. Die Schutzabstände sind zu beachten. In der Ortsstraße östlich der überplanten Flächen verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Beide Leitungen werden durch die N-Ergie Netz GmbH betrieben und dürfen durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.

Ein Anschluss an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung kann ebenfalls durch entsprechende Hausanschlüsse an die Leitung in der Dorfstraße realisiert werden.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen. Zur Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind neue Hausanschlüsse nach Norden, an den Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße zu erstellen. Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung des Dachflächenwassers nach Norden in den Oberflächenwasserkanal in der Dorfstraße möglich. Die bestehenden Entwässerungsanlagen können nach aktuellem Kenntnisstand die zu erwartenden geringen zusätzlichen Abwassermengen noch aufnehmen.

In der nördlich der überplanten Flächen verlaufenden Ortsstraße verläuft eine Abwasserdruckleitung.

5.5 Denkmäler

Der Bayernatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Planungsgebiets, ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit. Das nächste Baudenkmal befindet sich 140 m westlich, eine Scheune aus dem 19. Jahrhundert.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Siedlungsflächen von Neuses geprägt. Am östlichen Rand des Planungsgebiets ist die bestehende Streuobstwiese als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert. Weiter Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Die Umgebung wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die Flächen südlich des Planungsgebiets sind auf Ebene des Regionalplans der Region 8 – Westmittelfranken als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung Lc6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwälder“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld die 20 kV-Stromfreileitung im Südosten. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld vom Wechsel von Wald- und Ackerflächen geprägt.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Aufgrund der Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal kann eine entsprechende Archivfunktion der Böden aber nicht ausgeschlossen werden.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Trias (Keuper) in der Sandsteinkeuper-Gruppe. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SI3V eingeordnet. Der Ackerzahl wird mit 35 und die Grünlandzahl mit 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben bestehen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zur Beschaffenheit des Untergrunds und zum Grundwasserstand. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Allerdings fehlen dazu exakte Untersuchungen des Untergrunds. Ein Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 5,5 km Luftlinie östlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Gersdorf“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen im Norden und Osten die Siedlungsstrukturen von Neuses an. Hieraus entstehenden die üblichen Immissionen, insbesondere aus Freizeitnutzungen der Freiflächen sowie Gartenbewirtschaftung.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

Südlich der überplanten Flächen befindet sich ein Gewerbebetrieb. Hieraus können Gewerbelärmbelastungen entstehen.

Aus den im Dorf befindlichen Betrieben mit Viehhaltung können grundsätzlich Geruchsimmisionsbelastungen entstehen. Gleiches gilt für die am Südrand von Neuses bestehende Biogasanlage.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Auch hier ist aus Gründen des Grundwasserschutzes die Bohrtiefe auf 40 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm im Bereich des bayerischen Durchschnitts von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 2,4 bis 2,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bay-

erischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessenen Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf, geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der im Umfeld bereits vorgenommenen Gebietsfestsetzung.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,97 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,48 ha	49,5 %
Private Grünflächen	ca. 0,09 ha	9,3 %
Verkehrsflächen Straße	ca. 0,05 ha	5,1 %
Gebietsinterne Ausgleichsflächen	ca. 0,35 ha	36,1 %

6.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Planungsgebietes wird die Errichtung neuer Hausanschlüsse erforderlich. Dies betrifft sowohl die Medien der Versorgung als auch der Entsorgung. Zum Teil werden auch Netzverlegungen bzw. Netzergänzungen erforderlich.

Öffentliche innere Erschließungen werden aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Vielmehr ist eine Erschließung der einzelnen Baugrundstücke von Norden über die bestehende Dorfstraße geplant. Die Kosten für die Herstellung der Hauszufahrten betreffen die konkreten Vorhabenträger

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baugebiet Hirtenfeld“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Nordosten von Neuses getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es soll mit der vorliegenden Planung ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) mit den allgemein zulässigen Nutzungen (vgl. § 4 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt werden.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar und angemessen zu erachten.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD) oder eines dörflichen Wohngebietes, als mögliche Alternativen aufgrund der Ortsrandlage und den tatsächlichen Entwicklungen im Planungsgebiet selbst und des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen.

Aus städtebaulichen Gründen aufgrund der Ortslage sowie zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Verdichtung am Ortsrand von Neuses wurde die max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Grundstücksparzelle auf max. 2 Wohnungen zzgl. Einliegerwohnung begrenzt. Damit ist eine für Neuses und das Umfeld angemessene Verdichtung sichergestellt, gleichzeitig aber auch eine sinnvolle langfristige Entwicklungsfähigkeit und angemessene Flächennutzung sichergestellt. Als Einliegerwohnung wird hierbei eine den beiden zulässigen Hauptwohnungen deutlich untergeordnete Wohneinheit verstanden. Dieser kann zwar über die für einen eigenständige Haushaltsführung notwendigen Funktionen verfügbaren, ist im Regelfall bzgl. ihrer Größe auf die Bedürfnisse einer Einzelperson beschränkt. Eine untergeordnete Größe liegt nicht vor, wenn eine Einliegerwohnung für die Nutzung von mehr als zwei Personen ausgelegt ist und über mehr als ein Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie die erforderlichen Nebenräume (Küche, Bad, etc.) verfügt. Ein gesondert ausgewiesenes Gästezimmer oder Büro in Zusammenhang mit einer Einliegerwohnung ist ebenfalls als Widerspruch zur Funktion einer Einliegerwohnung zu erachten.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird im Planungsgebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet den als Orientierungswert im Sinne einer Obergrenze in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet beschriebenen Wert von 0,4 deutlich. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Unterschreitung aufgrund der angestrebten Grundstücksgröße, der Ortsrandlage sowie der dörflichen Strukturen von Neuses als angemessen und verträglich zu erachten. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt und berücksichtigt in angemessener Weise die besondere topografische Lage des Planungsgebietes mit seiner leichten Hanglage.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die in den textlichen Festsetzungen definierten Geschossflächenzahl wurden in Abhängigkeit von der getroffenen Festsetzung zur GRZ sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse getroffen. Es wurde dementsprechend eine max. zulässige GFZ von 0,7 festgesetzt. Somit wird im Planungsgebiet eine für das städtebauliche Umfeld angemessene verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und die Belange des Umfelds angemessen beachtet. .

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Dementsprechend sind die weitergehenden örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu beachten. Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der maximal zwei zulässigen Vollgeschossen orientieren sich an den Maßgaben des städtebaulichen Umfeldes und sichern eine verträgliche Gesamtentwicklung.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebürliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Wand- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen:

max. zulässige Wandhöhe	7,50 m	über festgesetzter Bezugshöhe
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über festgesetzter Bezugshöhe

Die festgesetzte Bezugshöhe für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist die gemittelte Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlage (Straße im Norden), bezogen auf die Länge des Gebäudes der jeweiligen Parzelle. Die gewählte Ermittlung des Bezugspunktes ist in diesem Fall als geeignet zu erachten, da die Straße im Norden im Bestand vorhanden ist und hier keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind. Im Planblatt sind die Bestandshöhenlinien des best. Geländes abgebildet, so dass sich Bauwillige bereits auf Ebene des Bebauungsplans angemessen über die Gesamthöhenentwicklung der verschiedenen Parzellen informieren können.

Die Wandhöhe (entspricht auch der Traufhöhe) wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster, innerhalb dessen die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie der Straße im Norden gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m zugelassen, Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Weiteren wurden hier aber Begrenzungen der Gesamtgröße vorgenommen, um eine unverhältnismäßige Größenentwicklung von Nebenanlagen zu vermeiden.

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Belange des Nachbarschaftsschutz sichergestellt sind. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebaute oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen wird ausgeschlossen. Bei diesen Flächen handelt es sich um für die landschaftsverträgliche Einbindung erforderliche zu bepflanzende Flächen. Bauliche Nebenanlagen würden hier im Widerspruch zum Entwicklungsziel stehen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche gilt das im Bezug zur Erschließungsstraße neu hergestellte Gelände. Somit sind Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von jeweils maximal 1,25 m zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschung auszuführen. Böschungen dürfen dabei nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind unzulässig.

Werden durch Geländemodellierung Stützmauern oder Ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu beachten. Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,80 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,80m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf dabei eine Breite von 0,50 m nicht unterschreiten.

Zu beachten ist weiterhin, dass Stützmauern zur freien Landschaft nicht zulässig sind.

Notwendig war es weiterhin aufgrund der Hanglage Maßgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen bei der Planung zu berücksichtigen. Wie aus der nachstehenden Karte zu entnehmen, sind die Gefahren grundsätzlich als gering einzustufen.



Luftbild mit Fließwegen (blaue Linien) des wild abfließenden Niederschlagswassers, rot umrandet Plangebiet
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Erkennbar ist, dass aller Voraussicht nach, nicht mit einem wesentlichen Zufluss auf die überplanten Flächen zu rechnen ist. Da Gefahren aber nicht abschließend ausgeschlossen werden können, war es aus Gründen der Sicherheit für die zukünftigen Nutzer angezeigt festzusetzen, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund der erfolgten Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld war es angezeigt Festsetzungen zu Dachgestaltung im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung zu treffen.

Es wurde festgesetzt, dass im Planungsgebiet für die Errichtung von Hauptgebäuden nur Satteldächer, einschließlich deren Abwandlungen in Form von Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 20° bis max. 48° zulässig sind. Nebendächer (Anbauten, Zwerchhäuser etc.) der Hauptgebäude dürfen auch als Flachdach oder Schleppdach ausgeführt werden. Andere Dachformen für Hauptdächer sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Siedlungsstrukturen angemessen in das bestehende Ortsbild von Neuses einfügen.

Werden zulässige Nebenanlagen mit Flachdach ausgeführt, so sind diese ab einer Grundfläche von mehr als 15 m² mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Hiermit soll ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf

den Privatflächen geleistet werden. Zudem können Gründächer positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse wirken und der durch die Versiegelung entstehenden lokalen Aufheizung entgegenwirken.

Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u. Ä. belegt sind, müssen nicht als Gründach ausgebildet werden. Für Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung. Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°.

Für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.

Zusätzlich zum Dach des Hauptgebäudes werden mit der vorliegenden Bauleitplanung auch Festsetzungen zur Dachgestaltung von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen und Carports getroffen. Nebendächer zu den Hauptgebäuden dürfen auch mit Flachdach oder Schleppdach errichtet werden. Bei Garagen und Carports ist auch eine Ausführung mit Pultdach, mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Grundsätzlich sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird.



Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich regelungsbedürftig war die Gestaltung von Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke.

Entlang der Dorfstraße im Norden des Planungsgebiets dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,60 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Geregelt wurde lediglich eine max. Höhenentwicklung von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum, um hier ein verträgliches Ortsbild zu gewährleisten sowie weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Ortsstraße sicherzustellen. Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den Ausgleichsflächen sind um mind. 0,5 m von der betreffenden Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Begrenzt wurden aus städtebaulichen Gründen die maximale Flächeninanspruchnahme für eigenständige, nicht mit dem Hauptgebäude zusammengebaute, Nebenanlagen.

Hiermit soll insbesondere ein Wildwuchs von entsprechenden Anlagen in den Freiflächen vermieden werden, welche negativ auf das Ortsbild wirken.

Bauliche Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume i.S.d. § 14 BauNVO sind daher nur bis zu einer Einzelgröße vom max. 20,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je

Grundstück in Addition aller Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten sind.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Aus Gründen des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Grundsätzlich ist zwischenzeitlich auch in der BayBO eine Regelung bzgl. der Nutzung der Sonnenenergie aufgenommen worden. Diese ist bzgl. des Wohnbausektors in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Fassung aber als Sollvorschrift ausgebildet, welche zudem erst ab 2025 gelten soll. Die zu Art. 44a durch das zuständige Landesministerium veröffentlichten Ausführungsvorschriften lassen zudem vermuten, dass die solare Baupflicht im Wohnbausektor keine rechtliche Anwendung finden wird. Daher hat sich die Stadt Merkendorf dazu entschlossen, für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Mindestvorschrift zu erlassen. Grundsätzlich wird aber seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass der Anteil der tatsächlich genutzten Flächen bereits aus Eigeninteresse der Nutzer deutlich größer sein wird. Zwar ergeben sich auch aus den Maßgaben der GEG-Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energie, ein aus planerischer Sicht sinnvolle Eigenstromversorgung ist dort aber nicht enthalten.

Die nun bestimmte Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) .

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Merkendorf erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe

der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Merkendorf setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die bestehende Dorfstraße von Neuses im Norden des Gebietes sichergestellt. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Straßen. Im Westen kann die Staatsstraße St 2411 und weiter im Osten die Bundesstraße B13 erreicht werden. Die Dorfstraße ist als ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme der zu erwartenden sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erachten. Die überplanten Flächen befinden sich bereits innerhalb des mittels Ortstafel als Ortsdurchfahrt bestimmten Bereiches. Somit ist nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht von erheblichen Gefährdungspotenzialen aus den geplanten Grundstückszufahrten auszugehen.

Mit diesen Anschlussmöglichkeiten kann die äußere Erschließung als sichergestellt erachtet werden.

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Anordnung der einzelnen Bauparzellen kann in Abwägung aller Belange auf eine innere Erschließung verzichtet werden. Westlich der überplanten Flächen wird eine potenzielle Erschließungsmöglichkeit für eine Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung dargestellt. Mit

der vorliegenden Planung erfolgt allerdings keine faktische oder unmittelbar beabsichtigte Umsetzung. Es bestehen auch keine konkreten Entwicklungsabsichten über das nun geplante Maß hinaus.

Ruhender Verkehr

Die Stadt Merkendorf besitzt eine gesonderte Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) in der Fassung vom 01.12.1995 zuletzt geändert am 01.01.2002 zur Regelung des Stellplatzbedarf. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnhaus < 100 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 2 Stellplätze
Wohnhaus 100 – 150 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 3 Stellplätze
Wohnhaus > 150 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 4 Stellplätze

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die notwendigen Stellplätze baulich auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind. Einer Stellplatzabläse wird aufgrund der Art und Lage des Baugebietes ausdrücklich bereits jetzt nicht zugestimmt. Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen sind grundsätzlich mit extensiven Gründach auszuführen. Das Gründach ist dabei mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße wird auf die Anlage von öffentlichen Stellplätzen verzichtet.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet kann über den bereits bestehenden Gehweg im Norden der vorhandenen Dorfstraße erschlossen werden. Die fußläufige Erschließung ist somit als bedingt gegeben anzusehen. Im Dorfgebiet sind im Übrigen nur fragmentarisch eigenständige Gehwege vorhanden. Dies ist der üblichen dörflichen Struktur geschuldet und nach sorgsamer Abwägung als vertretbar zu erachten.

Die Radfahrerführung erfolgt im Mischverkehr. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen wird als vertretbar erachtet und von gesonderten Radwegen abgesehen.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle in Neuses gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach (Linie 712 und 736 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 250 m Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Verbindungstakt weist die im ländlichen Raum übliche Frequenz auf.

Die fußläufige Erschließung sowie die Anbindung an den ÖPNV ist somit als gesichert zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Norden über die Anbindung an die Dorfstraße ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem. Innerhalb der bestehenden öffentlichen Straße im Norden des Planungsgebietes ist sowohl ein Schmutzwasser- als auch ein Regenwasserkanal vorhanden.

Das häusliche Schmutzwasser aus den neuen Bauflächen ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanal im Norden hat mit DN 150 noch ausreichend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage nach Merkendorf gepumpt. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden, im Verhältnis geringen, zusätzlichen Mengen an häuslichem Abwasser besitzt.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Die Böden im Planungsgebiet haben hierzu nach aktuellem Kenntnisstand wohl eine hinreichende Versickerungsfähigkeit.

Für die Versickerung können Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bzgl. angedachter bzw. notwendiger Gründächer wird darauf hingewiesen, dass für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich ist. Dies ist bei der technischen Ausbildung der Gründächer entsprechend zu beachten.

Für den Fall, dass eine ausreichende Versickerungsfähigkeit entgegen den bisherigen Annahmen sich nicht abzeichnet, wurde im Weiteren geprüft, ob, entsprechend den Maßgaben des WHG eine Ableitung im Trennsystem zur nächsten Vorflut möglich ist. In der Dorfstraße im Norden des Planungsgebietes ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Dieser Kanal weist eine Kapazität von DN 250 auf und ist damit ausreichend zur Aufnahme des Dachwassers dimensioniert.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen.

Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

Für die privaten Grundstücke wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen zunächst in ein auf dem Grundstück befindliches Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ Gesamtvolumen einzuleiten sind. Mindestens 3 m³ dieses Rückhaltevolumens sind also sog. Retentionsvolumen auszubilden. Das Rückhaltevolumen darf mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Volumen kann als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Darüber hinaus sind für sonstige zulässige Hauptgebäude im Planungsgebiet auf dem jeweiligen Grundstück je 100 m² errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in der Dachkonstruktion erbracht werden. Zisternen und Rückhaltevolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Um Überlastungen der öffentlichen Entwässerungsanlage auszuschließen, behält sich die Stadt Merkendorf zudem eine Beauftragung in Form von Drosselungsvorgaben bei einer Ableitung über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Soweit im Plangebiet gefasstes Niederschlagswasser unmittelbar (z.B. für die Gartenbewässerung, etc.) genutzt werden soll, sind die Vorgaben des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberggruppe zu beachten. In der Wasserabgabesatzung - WAS - vom 14.04.2021 des ZV-RBG wird in § 5 Absatz 2 folgendes geregelt ist:

„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Merkendorf in der aktuellen Fassung vom 08.10.2020 ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien neue Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind in der Dorfstraße im Norden des Planungsgebietes vorhanden.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im südlichen Randbereich der Ortsstraße nördlich der überplanten Flächen verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen. Neben einer neu verlegten Nahwärmeversorgung verläuft hier eine 20 kV Mittelspannungsleitung, welche erdverkabelt ist. Die notwendigen Schutzabstände zu den betreffenden Leitungen (min. 1 m beidseitig zur Achse der 20 kV Leitung) sind zwingend zu beachten. Baumaßnahmen im Nahbereich der Leitungen können nur nach Einweisungen durch die betreffenden Versorger sowie unter Einbeziehung der Versorger in die konkreten Planungsvorhaben erfolgen.

Östlich der überplante Fläche verläuft in der dortigen Ortsstraße eine Gashochdruckleitung. Hier ist ein Schutzabstand von mind. 2,0 m beiderseits der Rohrachse sicherzustellen. Da am östlichen Rand der überplanten Flächen lediglich Ausgleichsflächen geplant sind, ist hier nicht mit Auswirkungen auf die Versorgungsleitung zu rechnen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Mit der bestehenden Straßenbreiten von mindestens 6,50 m ist die Abfallentsorgung hinreichend gesichert. Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 29.04.2024) zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Planungsgebiets, ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit. Das nächste Baudenkmal befindet sich 140 m westlich, eine Scheune aus dem 19. Jahrhundert.

Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468- 0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.06.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 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 Grundstücks 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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Merkendorf mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass eine Rettung mittels Steckleiter möglich sein wird. Die Feuerwehr Merkendorf ist mit entsprechenden Rettungsgeräten ausgestattet. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Merkendorf beträgt ca. 3,2 km. Näher anliegend ist zudem das Feuerwehrgerätehaus in Neuses mit der dortigen freiwilligen Feuerwehr.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Dorfstraße von Neuses vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinätze

Die beplanten Flächen werden über die bestehende Dorfstraße von Neuses erschlossen, die Straße weist eine Breite von mindestens 6,50 m auf und ist damit ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung

von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Immissionsschutz bzgl. Gewerbelärm

Südlich der überplanten Flächen befindet sich ein Gewerbegebiet. Der Abstand beträgt im Minimum ca. 130 m. Aufgrund der relativ großen Entfernung sowie bekannten Nutzungsvorgaben für den dortigen Betrieb kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass hier nicht mit erheblichen Immissionsbelastungen oder Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Überschlägige Abschätzungen haben ergeben, dass die für ein allgemeines Wohngebiet relevanten Richtwerte um mind. 10 dB(A) unterschritten werden. Somit wäre für den Bestandsbetrieb auch das Irrelevanzkriterium erfüllt. Anderweitig relevante Betriebe sind nicht bekannt.

Verkehrslärmbelastungen

Aus der Ortsstraßen nördlich der überplanten Flächen können grundsätzlich Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Baugebiet entstehen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen wird aber zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die bestehende Dorfstraße von Neuses im Norden abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Im Dorfgebiet von Neuses sind weiterhin Betriebe mit Viehhaltung bekannt. Hieraus können grundsätzlich Geruchs- und Immissionsbelastungen entstehen. Diese werden entsprechend der bayerischen Abstandsregelung für Rinderhaltungen nach Rinder-Großvieheinheiten (GV) bemessen und hieraus Mindestabstände abgeleitet. Der Abstand zwischen dem Planungsgebiet und dem im Dorfgebiet von Neuses bekannten an nächsten gelegenen Betrieb mit Viehhaltung beträgt ca. 130 m. Überschlägige Ermittlungen des Mindestabstandes auf Basis der bekannten Angaben über die Anzahl der gehaltenen Tiere ergibt ein Maß von ca. 86 m bei Betrachtung von Immissionsorten in einem Wohngebiet. Somit kann von einer hinreichenden Beachtung der Belange der Landwirtschaft und Verträglichkeit möglicher Immissionen aus der Viehhaltung ausgegangen werden.

Das Landratsamt Ansbach empfiehlt grundsätzlich aus Gründen der planerischen Vorsorge ein Abstand von 120m zu Rinderhaltungsbetrieben bei der Bauleitplanung einzuhalten. Auch dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Alle weiteren im Umfeld bestehenden Betriebe mit Viehhaltung besitzen größere Abstände.

Kritische Immissionsbelastungen aus der bestehenden Biogasanlage werden aufgrund der relativ großen Entfernung (ca. 450 m) nicht erwartet.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche jeweils eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes als Hochstamm festgesetzt. Der Baum sollte mindestens einen Stammumfang von 18 – 20 cm besitzen und dreifach verpflanzt mit Ballen sein. Während der Anwachsphase ist durch regelmäßige Wassergänge für eine ausreichende Pflege zu sorgen. Der Standort für die Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist frei wählbar. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Kunstrasen die Anforderungen an eine Vegetationsflächen nicht erfüllt!

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten überwiegend heimischen Arten beigefügt, welche vorrangig zu beachten ist. Bepflanzungen sind mit standortheimischen und klimaangepassten Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken durchzuführen. Für das Planungsgebiet wurde, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung in Form von standortheimischen Gehölzen durchgeführt. Die Gehölzpflanzungen werden als ca. 5,0 m breite, lückiger mind. zweireihiger Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden.

Sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die Eingrünungsmaßnahmen sind zur landschaftsverträglichen Einbindung in das Umfeld notwendig.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot (Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Stadt Merkendorf behält sich hier vor, das Pflanzgebot gem. § 178 BauGB im Zweifelsfall anzuordnen. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt sind. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei.

Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:
- Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmietten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee

o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Mit den Planungen werden die weiteren Grundstücksflächen mit biotopkartierten Streuobstbaumbeständen als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßgabe soll dem Erhalt und der Stärkung der dortigen Strukturen dienen. Die Stadt Merkendorf will hiermit auch weitere Eingriffe in den Bestand in diesem Bereich ausschließen. Eine Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme erfolgt dort nicht.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Die Stadt Merkendorf plant auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen die Errichtung eines Wohnbaugebiets. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Gebäuden sowie Garagen, Carports und Stellplätzen angestrebt.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet. Auf die Anwendung eines Planminderungsfaktors wurde aufgrund der Art der Nutzung und Lage im Randbereich der Dorfstrukturen verzichtet.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 8.328,0 Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wurde hierbei flächenbezogen die jeweilige Eingriffsschwere ermittelt. Der überplante Bestandsbereich der Straße (V11) wird dabei eine Kompensationsfaktor von „0“ zugeführt. Da die Fläche bereits im Bestand, ohne nun vorliegende Überplanung, überwiegend versiegelt ist und die Nutzung auch keine anderen Rückschlüsse zulässt. Die Eingriffsschwere in der erstmals in Anspruch genommenen Flächenbereiche wurden in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die festgesetzte GRZ zurückgegriffen. Im Bereich des Wohnbaugebiets wurde daher eine Eingriffsschwere von 0,3 angenommen. Dieser Ansatz wurde auch für die überplanten Teilflächen der bisherigen Gartenfläche (P21) angesetzt. Straßen- und Wegeflächen wurden mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt. Von der Anwendung von Planfaktoren wurde aufgrund der Art der geplanten Nutzung mit sehr hoch zu erwartender Bodenversiegelung abgesehen. Der Eingriff in die Biotopfläche wird nur im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche kompensiert. Hier wird eine Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt, um einen angemessenen Ausgleich zu gewährleisten. Eingriffe in die bestehenden Baumbestände sind hierbei aufgrund des Erhaltungsgebots ausgeschlossen. Die weiteren Biotopflächen werden als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt, bleiben aber mit der vorliegenden Planung unangetastet, so dass sich hier keine Beeinträchtigung bzw. sogar eine Aufwertung ergibt. Deshalb wurde auch hier ein Kompensationsfaktor von „0“ angesetzt.

Stadt Merkendorf

Stand 16.05.2024

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 2 in Neuses "Baugebiet Hirtenfeld" - Ausgleichsbedarf

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung Einzelflächen

Eingriffsfläche in Bestand	Größe	Beschreibung Bestandsituation	Bewertung Wertpunkte gem. neuem Eingriffsleitfaden	Eingriff	Flächenanteil in m²	Beeinträchtigungsfaktor in Bezug zur GRZ	Planungsfaktor als Eingriffsminderung	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Fl. Nr. 116, Gem. Hirschlach	5.932,00	Intensiv genutzte Ackerfläche (A11)	WP gem. BaKompV: 2		5.932,0			4.267,0
			3	Wohnbaufläche	4.741,0	0,30	0,0	4.267,0
			3	Ausgleichsflächen	1.191,0	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 117, Gem. Hirschlach	1.222,00	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441)	WP gem. BaKompV: 12		1.222,0			3.564,0
			12	Ausgleichsflächen	925,0	0,00	0,0	0,0
			12	Wohnbaufläche	297,0	1,00	0,0	3.564,0
Fl. Nr. 117/1, Gem. Hirschlach	1.500,00	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441)	WP gem. BaKompV: 12		1.500,0			0,0
			12	Ausgleichsflächen	1.500,0	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 118, Gem. Hirschlach	483,00	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (V11)	WP gem. BaKompV: 0		483,0			0,0
			0	Verkehrsflächen	483,0	1,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 119, Gem. Hirschlach (Teilfläche)	612,00	Privatgarten, strukturarm (P21)	WP gem. BaKompV: 5		612,0			551,0
			3	Wohnbaufläche	612,0	0,30	0,0	551,0
Eingriffsfläche	9.749,0	m²						Kompensationsbedarf in Wertpunkten
								8.382,0
Gesamtbilanzierung								
Kompensationsbedarf in Wertpunkten							WP	8.382,0

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierungsberechnung ist auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

14.2.2 Ausgleich

Im Sinne der guten Entwicklung des geplanten Wohnbaugebiets wurden die bereits unter 14.1 benannten Randeingrünungsmaßnahmen bestehend aus zweireihigen Hecken und artenreichen Extensivgrünlandstreifen als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Laut durchgeführter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach wurden im Planungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld keine relevanten geschützten Tierarten vorgefunden. In Kapitel 16 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – werden die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen genau beschrieben. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der sich aus dem Flächeneingriff ergebende Ausgleichsbedarf wird im Planungsgebiet selbst festgesetzt. Dazu wird gemäß untenstehender Tabelle eine Aufwertung folgender Teilfläche innerhalb der überplanten Flächen auf der Fl. Nr. 116, Gem. Hirschlach vorgenommen.

Interne Ausgleichsflächen	Wertpunkte Bestand	Flächenanteil in m²	Aufwertungsziel	Wertpunkte	Timelag	Aufwertung
Fl. Nr. 116, Gem. Hirschlach		1.191,0				9.528,0
Intensiv genutztes Ackerland (A11)	2 WP	1.191,0	mäßig extensiv genutztes Grünland(G212)	10,0	WP 0,0	9.528,0
Interner Gesamtausgleich						WP 9.528,0
Erbrachter Gesamtausgleich						WP 9.528,0

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs einschließlich der Aufwertungsziele sind auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche im Osten der überplanten Flächen werden mit den nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen Wertpunkte in Höhe von 9.528 erzielt. Der sich aus dem Eingriff ergebende Ausgleichsbedarf kann somit umfassend ausgleichen werden

Grundsätzlich gilt, dass Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten des Folgejahres nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durchzuführen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären

dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwartszeit zu entfernen.

Der erforderliche Ausgleich soll auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 116, Gemarkung Hirschlach, umgesetzt werden dort wird eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche extensiviert und zum einen mäßig extensiv genutzten Grünland (G212) umgewandelt. Es wird eine Teilfläche in der Größe von 1.191 m² extensiviert und hiermit eine Aufwertung von 9.528 Wertpunkten generiert.

Auf der Teilfläche ist hierzu nach der letzten Ernte die Fläche umzubrechen und die Flächen anschließend als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumaßern. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden biotopkartierten Streuobstbestände werden die beiden betreffenden Grundstücke im Sinne der langfristigen Entwicklungssicherung ebenfalls als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die auf Fl. Nr. 117 und 117/1, jeweils Gemarkung Hirschlach, biotopkartierten Streuobstbaumbestände sind, mit Ausnahme des planungsrechtlich zugelassen und auszugleichenden Eingriffs im Westen, zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstbaumgehölze sind durch geeignete standortheimische Obstbäume, vorrangig „alte heimische Arten“ zu ersetzen.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Somit wird der bereits entwickelte Strukturcharakter in diesem Bereich langfristig gesichert

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Merkendorf ein allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Neuses für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 0,97 ha. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Am Nordostrand befinden sich als Biotop kartierte Streuobstbaumbestände.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Stadt Merkendorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.08.2000, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist die Stadt Merkendorf zusammen mit der Stadt Wolframs-Eschenbach als kleinzentralen Doppelort aus.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Februar und Herbst 2023 örtliche Bestandsaufnahmen durchgeführt. Bei den Bestandsaufnahmen wurden die örtlichen Bestandsstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die Dorfstraße von Neuses an. Im Osten schließt eine als Biotop festgesetzte Streuobstwiese und im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Neuses. Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 180 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,5 m nach Südwesten.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Neuses bestimmt. Wie schon erläutert schließt im Norden eine als Biotop kartierte Streuobstwiese an. Nördlich davon befindet sich ein markanter Einzelbaum mit Rastplatz für Wanderer und Radfahrer.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen

- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Trias (Keuper) in der Sandsteinkeuper-Gruppe. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte Sl3V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 35 und die Grünlandzahl mit 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung Lc6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwälder“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden in den Planungsgebieten als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem

max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grün-/Ausgleichsflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben bestehen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zur Beschaffenheit des Untergrunds und zum Grundwasserstand. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Allerdings fehlen dazu exakte Untersuchungen des Untergrunds. Ein Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert. Es kann zu Veränderungen im Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Die muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren Niederschlagshöhen im Sommerhalbjahr liegen bei 350 - 400 mm, im Winterhalbjahr bei 250 – 300 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5 ° C. Die bestehenden Ackerflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Neuses ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Der weitestgehende Erhalt der Obstbaumbestände im Norden vermeidet Eingriffe in für das Schutzgut höherwertig einstuftende Bereiche.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der

Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Merkendorf hierauf kein Einfluss genommen werden kann. Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Neuses an. Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen. Im Osten grenzt eine als Biotop kartierte Streuobstwiese an, weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Wegen der intensiven Bewirtschaftung stellt das Planungsgebiet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Änderungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Im Bereich der Streuobstbaumbestände ist mit den Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen. Im Umfeld wurde neben diesen Arten östlich der überplanten Flächen ein einzelnes Feldlerchenrevier festgestellt. Dieses wird nach Ansicht des Gutachters durch die getroffenen Festsetzungen aber nicht tangiert.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten

örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsell zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Süden schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Der Erhalt der Obstbaumstrukturen stärkt die dortige Habitatfunktion.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Änderungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt nordöstlich an die Siedlungsflächen von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf an.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur südlich sowie östlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Flächen liegen östlich von Neuses. Es entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

Die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Gewerbestrukturen südlich der überplanten Flächen (Gewerbelärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im Dorf (Geruchsbelastungen) entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Norden über die bestehende Dorfstraße von Neuses. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur und die Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Aus den bestehenden Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzungen ist aller Voraussicht nach nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Baugebiet zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen sind unter umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben im Ergebnis Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit Mittelfränkisches Becken zugeordnet. Der Änderungsbereich ist östlich von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf, mit direktem Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) ist im Osten des Planungsgebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Das Biotop wird unter der Biotop Nr. 6830-1002-001 unter der Überschrift „Streuobstbestand am nordöstlichen Ortsrand von Neuses“ geführt.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 180 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,5 m nach Südwesten. Die Fläche dieses Planungsbereichs befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als Acker genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld die 20 kV-Stromfreileitung im Südosten. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld vom Wechsel von Wald- und Ackerflächen geprägt.

Die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten. Die Flächen rund um das Dorf Neuses sind auf Ebene des Regionalplans der Region 8 – Westmittelfranken, als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt. Das Planungsgebiet selbst ist nicht mit Zielen der Regionalplanung belegt.

Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein.

Das Erhaltungsgebot für die biotopkartierten Strukturen verhindert Eingriffe in diese Bereiche und stärkt die dortige Funktion

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Planungsgebiets, ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit. Das nächste Baudenkmal befindet sich 140 m westlich, eine Scheune aus dem 19. Jahrhundert. Das Vorkommen von archäologischen Spuren kann aber grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es kommt zu keinem Eingriff in die Streuobstbaumstrukturen. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet oder örtlich versickert werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neu geschaffenen Grünflächen bietet neue Erholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen soll naturnah erfolgen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Merkendorf sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Februar und Herbst 2023 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Merkendorf wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nordosten von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf, soll auf einer Fläche von ca. 0,97 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzungen, im Westen und Norden an die Siedlungsstrukturen von Neuses an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen würden. Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2023 durch die Bachmann Artenschutz GmbH die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- **M1:** Während der Monate März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1 – 2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

Da im Planungsgebiet keine relevanten schützenswerten Arten vorgefunden wurden, sind CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz. 2 und 2 BNatSchG nicht erforderlich.

Da sich die Bebauung am Siedlungsrand befindet, wird der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen. Straßenlampen und sonstige Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln sollten eine Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin besitzen. Aus Naturschutzsicht sind prinzipiell Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein (< 0,04). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind. Die Abdeckung des Leuchtenkoffers sollte nicht aus einer strukturierten, mit Prismen versehenen Wanne bestehen, da diese eine weithin sichtbare helle Fläche bildet. Am sichersten wird diffuses, Insekten anlockendes Streulicht durch eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte verhindert.

Außerdem sollten die Leuchtgehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte) und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse 60° C nicht übersteigen (aus Neubau 2009: Naturverträgliche Straßenbeleuchtung).

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist im Ergebnis somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Merkendorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Merkendorf als Kleinzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weiterhin liegt Merkendorf im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Die Stadt Merkendorf wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird

im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Merkendorf als Kleinzentrum auf der Entwicklungssachse im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll definiert.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken, hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

In den Zielen zur Entwicklung der ländlichen Teilräume wird unter Ziel 2.1.1.3 des RP festgesetzt: „Die Gemeinden Wolframs-Eschenbach und Merkendorf sollen die Versorgungsaufgaben eines Kleinzentrums gemeinsam als kleinzentraler Doppelort übernehmen.“

Im Regionalplan ist für den Bereich um Neuses ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Ziel 7.1.3.2 festgesetzt. Hier wird definiert: „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Der Nahbereich um die Siedlungsflächen des Stadtteil Neuses sind nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt, so dass hier eine Überplanung der Flächen den Zielen des Regionalplans nicht widerspricht.

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Südrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Merkendorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können bei der Stadt Merkendorf, Marktplatz 1, 91732 Merkendorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Merkendorf, www.merkendorf.de einsehbar oder können unter Tel. 09826/650-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 2 in Neuses mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet Hirtenfeld“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bericht 12/2023, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.11.2023, zuletzt geändert am 16.05.2024

Merkendorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister