

**Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach**

4. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 12

„Einkaufsmärkte“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand der Fassung vom 13.06.2024
zuletzt geändert am 12.09.2024, 28.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
1.2.1	Beschlüsse	4
1.2.2	Vorplanungsphase, alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Planungsanlass	7
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
2.3	Planungserfordernis	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Topografie	11
5.3	Verkehrerschließung	11
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild	12
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
5.8	Altlasten	14
5.9	Immissionen	14
5.10	Oberflächennahe Geothermie	14
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	15
7.	Bebauung	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4	Örtliche Bauvorschriften	20
7.5	Alternative Energiesysteme	21
7.6	Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht	22
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	22
8.1	Erschließung und Verkehr	22
8.2	Entwässerung	25
8.3	Versorgung	26
8.4	Abfallentsorgung	26
9.	Denkmalschutz	27
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	27

11.	Vorbeugender Brandschutz	29
12.	Immissionsschutz	30
13.	Altlasten	33
14.	Grünordnung	34
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	34
15.	Umweltbericht	38
	15.1 Einleitung	38
	15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	38
	15.2.1 Boden	39
	15.2.2 Wasser	41
	15.2.3 Klima/Luft	42
	15.2.4 Tiere und Pflanzen	44
	15.2.5 Mensch (Erholung/Lärm)	45
	15.2.6 Landschaft / Fläche	47
	15.2.7 Kultur- und Sachgüter	48
	15.2.8 Wechselwirkungen	49
	15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
	15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
	15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
	15.6 Zusätzliche Angaben	51
	15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	52
17.	Überregionale Planung	53
18.	Hinweise	56
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	56

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ 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,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli .2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

1.2 Verfahren

Das bestehende Sondergebiet zur Nahversorgung der Bevölkerung von Merkendorf im Stadtgebiet wurde in den vergangenen Jahren umgesetzt. Entlang der Bundesstraße B13 sind hier räumlich getrennt ein Vollsortimenter und ein Discounter entstehenden.

Zur Stärkung der Nahversorgung des gemeinsamen Grundzentrums Merkendorf und Wolframs-Eschenbach, soll der Nachversorgungsstandort nun um eine das Grundangebot ergänzende Verkaufsnutzung erweitert werden. Die zusätzliche max. zulässige Verkaufsfläche soll 750 m² nicht überschreiten. Die vorliegenden Planungen dienen der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung von Merkendorf.

Planungsrechtlich ist für die Umsetzung der Absichten die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig, da die geplante Nutzung weder von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung noch den bisher festgesetzten Verkaufsflächen hinreichend sicher erfasst ist.

Nach intensiver Diskussion in den Gremien der Stadt Merkendorf wurde daher beschlossen, für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ eine Änderung vorzunehmen. Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgung in Merkendorf.

Das Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird im Regelverfahren gem. BauGB durchgeführt.

1.2.1 Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Merkendorf hat mit Beschluss vom 18.04.2024 über eine mögliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beraten und mehrheitlich einen Grundsatzbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmärkte“ beschlossen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 06/2024 vom 27.06.2024 der Stadt Merkendorf ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Der bestehende Bebauungsplan soll einer Teilfläche geändert und geringfügig erweitert werden, so dass nun neben der Hauptnutzung des Discounters dort auch eine untergeordnete weitere Einkaufsnutzung zulässig ist. Die Gebietskategorie als sonstiges Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einkaufsmärkte“ bleibt erhalten. Weiterhin werden Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Sitzung vom 13.06.2024 wurden der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt und die Billigung der Planung beschlossen. Einhergehend damit wurde empfohlen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 6/2024 vom 27.06.2024 sowie auf der Homepage der Stadt Merkendorf veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 16.08.2024.

Die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Stadtratssitzung vom 16.09.2024 behandelt und die Abwägung der Stellungnahmen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Abwägung wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bauleitplanung beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 30.09.2024 bis 04.11.2024. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung Behörden erfolgte durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 9/2024 vom 26.09.2024 sowie auf der Homepage der Stadt Merkendorf veröffentlicht.

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 28.11.2024 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine sach- und fachgerechte Abwägung für – und gegeneinander durchgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde durch den Stadtrat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und ausgewogen beachtet sind.

Der Stadtrat der Stadt Merkendorf hat daher im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung am 28.11.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ als Satzung beschlossen.

1.2.2 Vorplanungsphase, alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen

Um eine bauplanungsrechtliche städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen sind gem. §§ 1 ff BauGB die entsprechenden Bauleitpläne aufzustellen.

Für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen besteht aktuell zum größten Teil bereits Bauplanungsrecht, nur eine untergeordnete Teilfläche wird mit der vorliegenden Planung zusätzlich noch in die Sondergebietsflächen einbezogen. Es handelt sich hier um eine Arrondierung, welche die in der Vergangenheit erfolgten Erweiterung des Vollsortimenters nach Süden aufnimmt und nach Nordosten vorsetzt.

Die einbezogene Fläche ist als gering anzusehen. Die Einbeziehung war hier als vertretbar anzusehen, da hiermit eine sehr geringe neu Versiegelung erforderlich wird. Der wesentliche Teil der geplanten zusätzlichen Nutzungen kann auf bauplanungsrechtlich bereits entwickelten Flächenbereichen realisiert werden.

Die Flächen im städtebaulichen Umfeld sind überwiegend bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ festgesetzt. Im südöstlichen Randbereich sind geringe Flächenanteile noch als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich anzusehen. Die faktische Flächennutzung als Ackerfläche ist aktuell noch größer als die planungsrechtlich zulässige Sondergebietsfläche.

In Merkendorf sind derzeit zu Nahversorgung der Bevölkerung nur die beiden im jetzigen Sondergebiet bestehenden räumlich getrennten Einkaufsmärkte vorhanden. Die Bevölkerung von Merkendorf ist also zur Grundversorgung auf diese Märkte angewiesen.

Die Lage der Märkte ist in Relation zu den weiteren Siedlungsstrukturen als verträglich einzustufen. Es sind keine kritischen Immissionskonflikte mit dem umgebenden Bestand bekannt, welche im Widerspruch zu einer Weiterentwicklung des Gebiets stehen würden. Im Rahmen der Vorplanungsphase wurde deshalb sorgsam abgewogen, ob eine Erweiterung am Ortsrand in geplanter Größe städtebaulich vertretbar ist. Alternative Entwicklungsstandorte sind aufgrund der Lagegunst des bestehenden Sondergebiets im Stadtgebiet der Kernstadt nicht vorhanden und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich. Alternative Entwicklungsstandorte beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld des bestehenden Sondergebietes.

Die vorliegenden Planungen ermöglichen durch ihre kompakte Anordnung eine flächensparende Umsetzung und tragen hiermit zur Minimierung der Neuversiegelung insgesamt bei. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit die Nahversorgung der Bevölkerung in Merkendorf, aber auch in Wolframs-Eschenbach und weiteren Orten im Umfeld deutlich zu verbessern.

Die nun geplanten Nahversorgungsangebote sind abseits des in den bestehenden Märkten verfügbaren Grundangebots erst wieder in den Unter-, Mittel- und Oberzentren im weiteren Umfeld verfügbar. Somit kann die vorliegende Planung auch aus Umweltschutzgesichtspunkten als geeignet angesehen werden, da sie zur Minimierung von Fahrbewegungen beitragen kann und gleichzeitig auch die Verfügbarkeit der Angebote mit Verkehrsmitteln abseits des Autos oder zu Fuß signifikant erhöht.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten bestünden nur in der Anordnung außerhalb der bereits genutzten Flächen mit deutlich größerer Flächeninanspruchnahme. Die nun mögliche Kompaktheit der Anlage wäre nicht realisierbar. Die Flächenneuversiegelung durch Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzfläche wäre deutlich größere als in der geplanten Anlagenkonstellation. Es wäre mit deutlich größeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Denkbar wäre theoretisch eine Anordnung nordöstlich des bestehenden Discounters. Hiermit würde aber eine deutlich größere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einhergehen. Es wäre auch mit negativen Auswirkungen auf die Wirkung der historischen Altstadt von Merkendorf zu rechnen, da die Sichtbeziehungen aus südöstlicher weiter eingeschränkt werden. Bauliche Anlagen in diesem Bereich würde zudem zu einem gewissen Grad die Freiluftschneise des Dümpfelbachgrabens beeinträchtigen und das Abfließen von Luftmassen aus den bebauten Strukturen behindern.

Eine Anordnung nördlich der bestehenden Märkte scheitert an der fehlenden Flächenverfügbarkeit. Zudem würden die neuen Nutzungen deutlich näher an schutzbedürftige Nutzungen heranrücken. Es würde ebenfalls zu einer deutlich größeren Flächenversiegelung kommen. Durch Querungsverkehre der Straße „Am Wiesengrund“ wäre mit vermeidbaren Konflikten auf der Ortstraße zu rechnen.

Eine Anordnung westlich der Bundesstraße B13 ist weder städtebaulich noch verkehrstechnisch als geeignet zu erachten. Es müssten in größerem Umfang Umbauten am bestehenden Knotenpunkt vorgenommen werden. Ggf. wird der Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Flächenversiegelung wäre ebenfalls als deutlich größer einzustufen.

Eine Anordnung südlich der bestehenden Märkte ist aus Gründen der ebenfalls deutlich höheren Flächenversiegelung, des erheblichen Eingriffes in eine im Wesentlichen einheitlich bewirtschaftete Fläche sowie der als deutlich aufwendiger zu erachtenden Verkehrserschließung als ungeeignet zu erachten.

Im Ergebnis wurde in der Abwägung aufgrund der umgebenden Rahmenbedingungen beschlossen, dass die Erweiterung des Sondergebiets in vorliegend kompakter Form als geeignete bestmögliche Entwicklungsoption zu erachten ist.

Im Rahmen eines Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet. Als Ergebnis der Vorplanungsphase wurde festgestellt,

dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine verträgliche Entwicklung möglich ist und mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

Eine besondere Würdigung wurde die städtebauliche Anordnung der baulichen Anlagen unterzogen. Die gewählte städtebauliche Variante ist als kompakteste Lösungsmöglichkeit zu erachten. Die Planungsabsichten stellen dabei einen guten Kompromiss und Abwägung der städtebaulichen Regelungsnotwendigkeit bei gleichzeitiger Beachtung der Entwicklungsanforderungen dar.

Gesondert geprüft wurde der Verzicht auf die Planungen. Zwar würde hiermit keine Veränderung und damit auch keine zusätzliche Flächenversiegelung einhergehen, jedoch wäre andererseits auch nicht mit positiven Auswirkungen auf die lokalen Versorgungsmöglichkeiten der örtlichen Bevölkerung zu rechnen. Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass mit der vorliegenden Entwicklung eine orts- und landschaftsverträgliche Gesamtentwicklung und Verbesserung der Versorgungslage für Bevölkerung im ländlichen Raum gegeben ist.

Die Maximen eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sind gewahrt. Kein Flächenverbrauch würde nur bei Verzicht auf die Planungen entstehen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die bauplanungsrechtliche Weiterentwicklung des Sondergebiets in der Abwägung eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressenausgleich darstellt. Hierbei ist im Besonderen festzustellen, dass für die Planungsabsichten keine geeigneten alternativen Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Wie bereits ausgeführt, verfügt Merkendorf zur Nahversorgung der lokalen Bevölkerung über eine Vollsortimenter und einen Discounter. Beide Märkte sind am südlichen Ortseingang von Merkendorf an der B13 angesiedelt. Hiermit kann ein für die Nahversorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs gutes Grundangebot in fußläufig erreichbarer Entfernung bereitgestellt werden. Kritischer stellt sich die Situation im Bereich der Drogerie, Hygiene u. w. Sortimente dar. Die bestehenden Märkte können hier in ihrem Rahmen lediglich ein Grundsortiment bereitstellen.

Da die nächsten Angebote im größeren Umfang erst in den nächsten Mittelzentrum mit entsprechender Fahrzeit verfügbar sind, besteht im ländlichen Raum um Merkendorf diesbezüglich eine gewisse Unterversorgung. Die entsprechenden Anbieter haben diese Situation grundsätzlich bestätigt.

Die Lage Merkendorfs auf „halber Strecke“ zwischen Ansbach und Gunzenhausen kann hier die Versorgungssituation im ländlichen Raum insgesamt verbessern.

Der Stadt Merkendorf lag hier nun eine konkrete entsprechende Entwicklungsabsicht vor, welche einerseits die beabsichtigte Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung ermöglicht und gleichzeitig aber durch eine kompakte Anordnung zwischen den bestehenden Einkaufsmärkten die zusätzliche Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Der Bereich der bestehenden Einkaufsmärkte hat sich als Nahversorgungsstandort für die Bevölkerung von Merkendorf, aber auch das ländliche Umfeld erkennbar etabliert. Die nun vorgesehene Nutzung kann diesen Standort in seiner Funktionalität erhalten und stärken.

Die Flächen des Planungsgebietes sind aufgrund ihrer Lage, im bereits für Einkaufsnutzungen genutzte Bereiche, als sehr geeignet zu erachten. Den Belangen des Umfeldes kann im Planungsprozess durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen weiterhin angemessen Rechnung getragen werden.

In der Gesamtschau überwogen die planerischen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Vorteile die nicht vermeidbaren geringen negativen Eingriffe in die Fläche und den bestehenden Naturhaushalt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist hier als zwingende Voraussetzung für die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Standortes zu erachten. Sie sichert die städtebauliche geordnete Gesamtentwicklung der Einkaufsnutzungen in Merkendorf und vermeidet gleichzeitig auch übergebührlige nicht gewünschte Entwicklungen.

Mittels des Planungsrechtes können zudem besonders die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung berücksichtigt werden. Aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet entstehen Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind und zu Festsetzungen führen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der aktuellen Immissionsschutzgesetzgebung sicherstellen.

Aus Sicht der Stadt Merkendorf trägt die Planung zur geordneten Gesamtentwicklung der Stadt unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, bei. Es wird ein Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung geleistet werden.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 5, 7a, 7c, 7d, 7e, 7f, 7i, 8a, 8c, 9 und 12 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange der Baukultur [...]
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...],
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität [...].

Hierbei erfolgte eine sorgsame Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Sondergebiet Einkaufen
- Geordnete Weiterentwicklung des Flächenangebots für die Nahversorgung im Stadtgebiet
- Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall dient Änderung des Bebauungsplans der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Angebots an Einkaufsnutzungen für die Nahversorgung im Stadtgebiet.

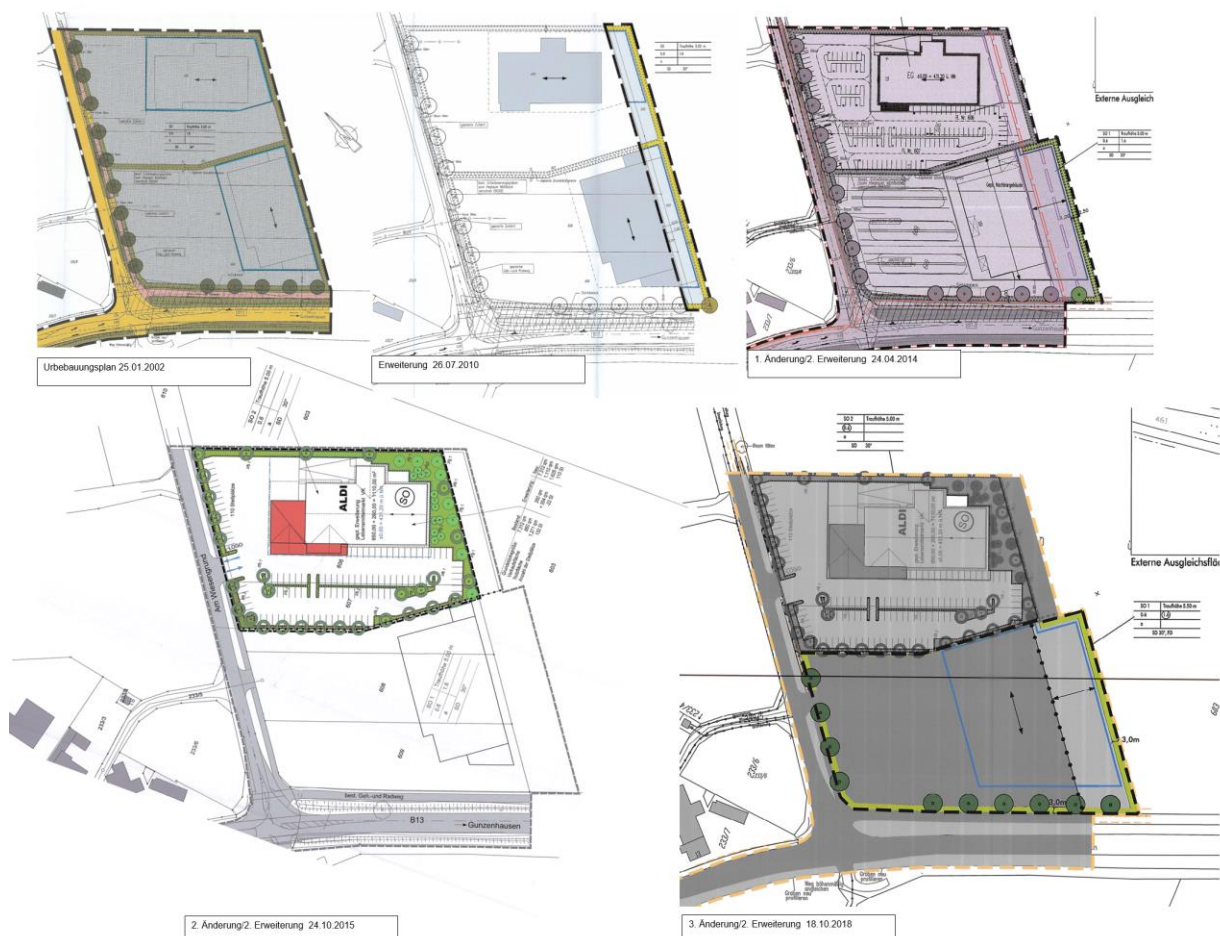
Mit der vorliegenden Planung soll innerhalb der bereits für Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung entwickelten Flächen die Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Marktgebäudes mit Einzelhandelssortimenten abseits von Nahrungsmitteln und Getränken ermöglicht werden.

Die nun überplanten Flächen befinden sich überwiegend im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB, nur ein geringer Teil ist im sog. unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Um hier eine planungsrechtlich zulässige Entwicklung zu ermöglichen sind die notwendigen Bauleitplanungsverfahren gem. §§ 1 ff BauGB für eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes einzuleiten.

Der Flächennutzungsplan von Merkendorf stellt für den überplanten Bereich bereits das erforderliche Sondergebiet hinreichend dar, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Der Ur-Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ wurde im Jahr 2002 aufgestellt. Seit diesem Zeitpunkt wurden insgesamt vier Änderungen vorgenommen. Die Nomenklatur und Bezifferung der bisherigen Änderungen waren dabei uneinheitlich. Die im Jahr 2018 durchgeführte 4. Änderung des Ur-Bebauungsplans trägt formal die Bezeichnung 3. Änderung/2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 Einkaufsmärkte.

In der Übersicht der bisherigen Änderungsverfahren stellt sich die Situation grafisch unmaßstäblich wie folgt dar:



Um der bisherigen Nummerierung zu folgen, wurde für das vorliegende Verfahren beschlossen, es als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ zu bezeichnen.

Zur Sicherung der Ordnungsvorstellungen der Stadt Merkendorf erfolgt auf Ebene der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Änderung und Anpassung des erforderliche Festsetzungskanon.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt dabei die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

Die Stadt Merkendorf hat sich aufgrund des Konglomerats der vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans für den hier vorliegenden Änderungsbereich entschlossen, eine eigenständige Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen. Es wird daher ein vollständiger Festsetzungskanon gebildet, welcher die bestehenden Festsetzungen in ihren Grundzügen aufnimmt, ändert, ergänzt und anpasst. Das bisherige Planungsrecht wird durch die Rechtskraft der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans verdrängt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf bereits als sonstige Sondergebietsfläche für Einkaufsnutzungen dargestellt. Randbereiche befinden sich in der für Flächennutzungspläne ansetzbaren Unschärfe des Darstellungsmaßstabes 1:5.000. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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 gemeinsames Kleinzentrum mit Wolframs-Eschenbach an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weiterhin liegt Merkendorf im ländlichem Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Kleinzentren sind gem. den Maßgaben des LEP bis zur Neuordnung im Regionalplan der Funktion eines Grundzentrums gleichgestellt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

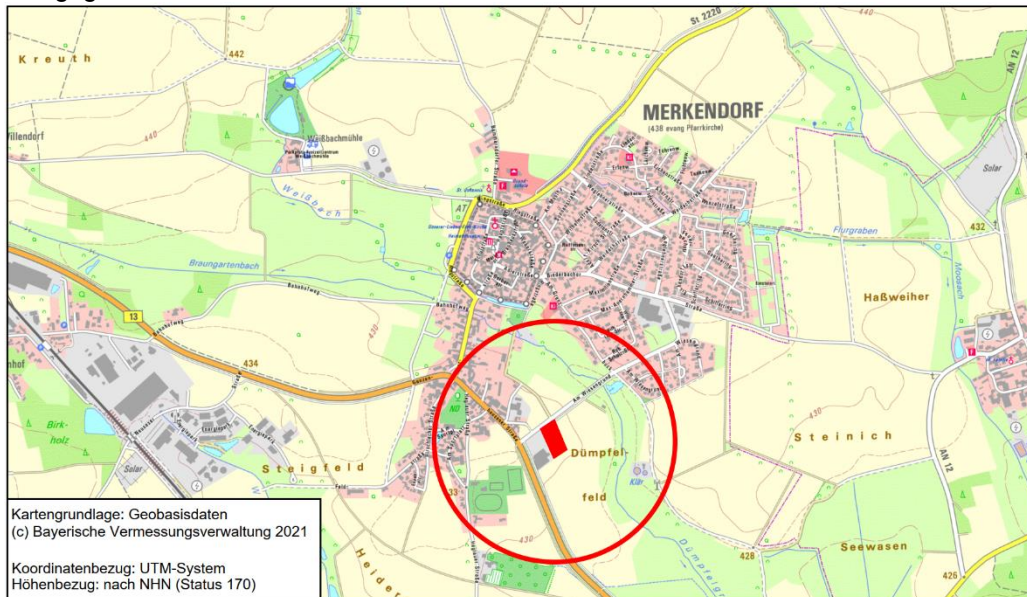
Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 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.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am Südostrand von Merkendorf.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes; Grundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Siedlungsflächen der bereits bestehenden Einkaufsnutzungen
- im Norden: durch die Ortsstraße „Am Wiesengrund“
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung die Grundstücke mit den Flurnummern 603/4 und 606, jeweils Gemarkung Merkendorf.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Planungsflächen werden derzeit bereits überwiegend für Einkaufsnutzungen durch einen Discounter sowie Stellplätze und Fahrlflächen genutzt. In den Randbereichen sind Eingrünungsmaßnahmen realisiert. Teilflächen im Süden sind aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem geringfügig von Norden nach Süden geneigten Bereich. Es liegt ein Höhenunterschied von ca. 0,5 m auf einer Länge von ca. 125 m vor.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes an die übergeordnete Erschließung erfolgt die bestehende Ortsstraße „Am Wiesengrund“ von dort weiter in Richtung B13 sowie den Kernort von Merkendorf.

Parallel der Ortsstraße verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist unmittelbar nicht gegeben. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich an der Hauptstraße (ca. 420 m Luftlinie) bzw. Biederbacher Straße (ca. 550 m Luftlinie)

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist im bereits an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom erfolgt aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH. Ggf. sind zusätzliche Hausanschlüsse oder eine Netzverstärkung erforderlich. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich des vorhandenen Marktes bzw. im Bereich der Ortsstraße „Am Wiesengrund“ vorhanden.

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH. In der Ortsstraße „Am Wiesengrund“ verläuft eine Gas-Hochdruckleitung des Versorgers. Ein Hausanschluss am bestehenden Disco unter ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe. Ggf. sind zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich.

Anschlüsse an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind im Bereich des Bestandes vorhanden. Ggf. sind auch hier zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Ortstraße „Am Wiesengrund“. Innerhalb der überplanten Flächen verlaufen die bestehenden Hausanschlussleitungen. Die Telekommunikationsversorgung erfolgt aus dem Netz der Deutschen Telekom.

Die überplanten Flächen werden aktuell im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser aus den bestehenden Gebäuden und versiegelten Flächen wird vor Ort versickert. Schmutzwasser wird über einen Hausanschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 in der Ortsstraße „Am Wiesengrund“ übergeleitet. In der Ortsstraße „Am Wiesengrund“ verläuft weiterhin noch ein Niederschlagswasserkanal DN 400, welcher weiter östlich in einen Graben in Richtung „Dümpfelgraben“ ausläuft.

5.5 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Das nächste Baudenkmal, eine evang. Chorturmkirche befindet sich im Altstadtbereich von Merkendorf. Der Altstadtbereich ist auch als Bodendenkmal gekennzeichnet.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf.

Er liegt in der Naturraum Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liaslands und der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Es herrscht aktuell bereits eine intensive Siedlungsnutzung vor. In den südlichen Randbereichen ist eine Eingrünung mit Hecken und Gehölzen umgesetzt worden.

Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 14 – 15 °C und im Winterhalbjahr mit 2 – 3 °C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe wird im Sommerhalbjahr mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 – 300 mm angegeben.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Biotopkartierte Strukturen sind ebenfalls im Plangebiet und dem Umfeld nicht verzeichnet.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die intensive Siedlungsnutzung durch die Einkaufsmärkte gekennzeichnet. Die südlichen Randeingrünungen besitzen zu einem gewissen Grad einen landschaftlichen Wert zur Einfügung der Siedlungsstrukturen in das Landschaftsbild. Das lokale Landschaftsbild ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Als Vorbelastung ist die südwestlich verlaufende Bundesstraße B13 zu erachten.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F5b Flatterulmen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die bereits umfassend bestehende Siedlungsnutzung ist auch bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das gebietseigene Saatgut entstammt der UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Gebietseigene Gehölze sind dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zuzuordnen.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Coburger Sandstein zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd, zu rechnen.

Die Baugrundeigenschaften werden lt. Umweltatlas wie folgt beschrieben: „wechselhafte Gesteinsausbildung. Vorherrschend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, z. T. mürbe oder sehr harte Lagen, massig, z. T. dünnplattig, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffstein, teils Tonmergelstein, z. T. in Linsen, an der Basis als durchgehende mächtigere Lage, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Staunässe und Quellaustritte.“

Als Bodenart ist fast überwiegend Braunerde und verbreitet Pseudogley-Braunerde unter Wald gering verbreitet podsolig aus(grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte SI5V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 34 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 35 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit weitgehend grabbar beschrieben, partiell kann aber Festgestein auftreten.

Ein aktuelles Bodengutachten ist noch nicht erstellt. Es existiert jedoch aus der Bauphase des Discountermarktes ein Bodengutachten. Dies liegt dem Vorhabenträger bereits vor.

Für die Umsetzung der damaligen Märkte wurde lt. Altbodengutachten Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu ca. 1,3 m eingebracht. Information über das eingebrachte Material liegen der Stadt Merkendorf nicht vor.

Hydrogeologisch sind die überplanten Flächen dem Blasensandstein zuzuordnen. Als hydrogeologische Eigenschaften wird von einem regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit ausgegangen. Dieser bildet mit Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Im Altbodengutachten wird ausgesagt, dass Grundwasser ca. 1,3 m unterhalb der Oberkanten der Bodenplatten der bereits bestehenden Märkte angetroffen wurde.

Die Funktion 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.

5.8 Altlasten

Hinweise auf bekannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht bekannt. Im Zuge der Baumaßnahmen für den bereits vorhandenen Einkaufsmarkt wurde das natürliche Gelände bereits aufgefüllt. Nach aktuellem Kenntnisstand wurde nur unbelastetes Material eingebaut.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich 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 Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

Südwestlich der überplanten Flächen befindet sich die Bundesstraße B 13 hieraus ist u.U. Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Nordwestlich befinden sich die Siedlungsstrukturen von Merkendorf mit den typischen gemischten Nutzungen zwischen Wohnen und Gewerbe.

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

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind gem. der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach tiefere Bohrungen aller Voraussicht nach nur mit Tiefen von max. 45 – 50 m zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Erdwärmekollektoren können voraussichtlich errichtet werden.

Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm leicht unter den bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben.

Grundwasserpumpen sind u. U. möglich, bedürfen aber Einzelfallprüfung. Lt. Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes ist die Tiefe entsprechender Anlage aller Voraussicht nach auf 25 m (bzw. bis zum Erreichen der Lehrbergsschichten begrenzt).

Wenn die Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden im Plangebiet geplant ist, wird die Niederbringung einer Erkundungsbohrung sowie die Erstellung eines Fachgutachtens empfohlen. Diese Informationen können auch für die Planung von einer oder mehrerer benachbarter Erdwärmesonden-Anlagen dienen, um eine gegenseitige Beeinflussung der Bauwerke zu vermeiden und Kosten für die Bauherren zu senken. Bohrungen unter 100 m unterliegen der wasserrechtlichen Anzeigepflicht nach § 48 Abs. 1 Satz 1 WHG.

Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Es herrschen besondere hydraulische Untergrundverhältnisse. Die Fachbehörden bewerten Bohrvorhaben und -dimension im Einzelfall.

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 Bayerischen 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

Die mit der Änderung überplanten Flächen werden auch zukünftig, wie im Bestand, als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird an der Nutzungsart „Einkaufen“ festgehalten. Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet ist auch weiterhin erforderlich, da im Änderungsbereich mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter ein Markt mit einer Verkaufsfläche von > 800 m² zulässig ist, welcher entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben nur in einem Sondergebiet realisiert werden kann. Das Sondergebiet wird durch die vorliegende Planung in geringem Umfang nach Süden erweitert.

Die im südlichen Randbereich der bestehenden Nutzungen umgesetzten Hecken- und Gehölzstrukturen werden am Südrand der nun insgesamt überplanten Flächen neu angelegt und somit die notwendige Randeingrünung der Flächen wieder hergestellt.

Die sich durch die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme ergebenden notwendigen Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 8.449,0 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 7.692,0 m ²	91,0 %
Ausgleichsflächen	ca. 757,0 m ²	9,0 %

6.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung der geplanten zusätzlichen Nutzungen des Planungsgebietes wird die Errichtung neuer Hausanschlüsse erforderlich. Dies betrifft sowohl die Medien der Versorgung als auch der Entsorgung. Es handelt sich hierbei um konkrete dem individuellen Einzelvorhaben zugeordnete Erschließungskosten. Öffentliche innere Erschließungen werden aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Planungsbereiches zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur Entwicklung der überplanten Flächen getroffen.

Ziel ist es, mit den Planungen 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. Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsflächen ist im vorliegenden Fall durch die Ortsstraße „Am Wiesengrund“ bereits gegeben, so dass hier auf weitergehenden Festsetzungen diesbezüglich verzichtet werden kann.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes sowie dem Ausgleich für erstmalige Eingriffe in bisher nicht versiegelte Bereiche getroffen.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Planungsrecht setzt für die überplanten Flächen ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO fest. Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet wird „Einkaufsmärkte“ festgesetzt.

An dieser Festsetzung wird auch im Zuge der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans festgehalten. Die Festsetzung regelt weiterhin angemessen die Nutzung der Flächen für die Nahversorgung der Bevölkerung in Merkendorf und ist zudem aufgrund des bestehenden Discounters mit einer zulässigen Verkaufsfläche > 800 m² zwingend rechtlich erforderlich. Das Sondergebiet wird durch die Anpassung des Geltungsbereiches an die südliche Grenze des westlich befindlichen Vollsortimenters geringfügig erweitert.

Die städtebaulichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hier als geringfügig einzustufen, da das planerische Grundkonzept mit umfangreichen Eingrünungen am Südrand in der vorliegenden Änderungsplanung übernommen wurde.

Das bestehende Planungsrecht hat im Weiteren bestimmt, das innerhalb des bisherigen Baufensters des hier überplanten Bereiches die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.110 m² zulässig ist.

Mit hier vorliegenden Überplanung wird bzgl. der weiterhin zulässigen Nutzung „Lebensmitteldiscounter“ eine geringfügige Anpassung an die aktuellen Bestimmungen des LEP vorgenommen, wonach Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung bis 1.200 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig sind. Die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche von 90 m² in diesem Bereich ist als unerheblich zu erachten, sichert aber die langfristige Anpassungsfähigkeit des Marktes an die gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Um die mit den Planungen beabsichtigte Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Merkendorf insgesamt städtebaulich zu gewährleisten, wird ein weiteres Baufenster innerhalb des Änderungsbereiches ergänzt. Dieses ermöglicht die mit den vorliegenden Planungen beabsichtigte Errichtung einer weiteren Einzelhandelsnutzung zur Stärkung der Nahversorgung.

Die zulässige Nutzung innerhalb des neuen Baufensters wird auf die Nutzungsart „Drogeriefachmarkt“ begrenzt. Als Drogeriefachmarkt wird im Regelfall folgender Betriebstypus verstanden:

„Ein Drogeriefachmarkt ist ein meist mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und stellenweise auch tiefes Sortiment im Körperpflege-, Reinigungsmittel- sowie Nahrungs- und Genussmittelbereich anbietet. Spezialisierungen erfolgen vorwiegend in den Bereichen Fotoartikel, Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel oder Reformwaren. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung. Bei Bedarf können sich Kunden fachlich beraten lassen.“

Hiermit wird das bereits bestehende Nahversorgungsangebot ergänzt und gleichzeitig klargestellt, dass am Nahversorgungsstandort kein weiterer Markt mit dem Schwerpunkt Lebensmittel oder anderweitig im Sinne der Agglomeration entsprechend der Maßgaben des LEP relevanten Nutzungen entstehen

Städtebaulich ist der Einzelhandelsstandort am südlichen Ortseingang von Merkendorf mit den bestehenden Angeboten im Bereich der Lebensmittelversorgung als ausgereizt zu erachten.

Die Errichtung weitere Märkte mit dem Schwerpunkt Lebensmittel birgt die signifikante Gefahr der Kannibalisierung zwischen diesen Märkten mit ggf. negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form von Betriebsaufgaben und Leerstand. Dies ist weder städtebaulich erwünscht noch für die Nahversorgung der Bevölkerung als sinnvoll zu erachten. Es wäre auch nicht mit einer positiven Preisentwicklung für die Nutzer im Sinne der freien Marktwirtschaft zu rechnen. Vielmehr bestünde die latente Gefahr, dass innerhalb kurzer Zeit Betriebsaufgaben entstehen würde und sich die Nahversorgungssituation verschlechtern würde.

Die Festsetzung ist daher unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sie sichert den bestehenden Nahversorgungsstandort und ermöglicht eine angemessene Arrodnierngun

Die zulässige Verkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt wird auf max. 750 m² begrenzt. Dies sichert einerseits die sinnvolle Betriebsentwicklung und gewährleistet andererseits auch die räumliche Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen am Einkaufsstandort im regionalen Kontext. Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche < 800 m² sind allgemein auch in Gewerbegebieten zulässig. Es wird hier i. d. R. davon ausgegangen, dass Verkaufsnutzungen mit entsprechend kleiner Verkaufsfläche keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Dies wird im vorliegenden Fall ebenfalls als gegeben erachtet.

Grundsätzlich sind bei der Verkaufsflächenermittlung insbesondere (soweit vorhanden):

- der Windfang des Marktes (Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für Kundinnen / Kunden)
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie der Kundin / dem Kunden zugänglich ist)
- Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäuferinnen / Verkäufer)
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (Verkaufstruhen etc.)
- Umkleidekabinen
- Für Kundinnen / Kunden zugängliche Gänge
- Kassenzone
- Entsorgungsbereich (z. B. Pfandvorraum)
- Einpackzone
- Temporäre Verkaufszelte (z. B. für Saisonware) auf Parkplätzen
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden/der Kundin zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden

zu beachten.

Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung dagegen insbesondere:

- Lagerflächen, wenn für Kunden und Kundinnen unzugänglich
- Bereiche zur Vorbereitung von Waren
- Überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes
- Büroräume
- Sozial-, Umkleide- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal
- Personal- und Kunden-WC
- Fluchtwegtreppe
- Bereiche mit bewegliche Warenpräsentation (Kisten, mobile Kleiderständer und Regale etc.) auf Bürgersteigen als straßenrechtliche Sondernutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es im Weiteren 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) 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.

Das bisherige Planungsrecht sieht eine GRZ von max. 0,6 vor. An dieser Maßfestsetzung wird auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans festgehalten. Sie sichert weiterhin angemessen die erforderliche Überbauung, vermeidet andererseits aber übermäßige Flächeninanspruchnahmen. Die mit der vorliegenden Planung geplante Errichtung zusätzlicher Gebäude ist auch bei Beibehalt der bisherigen GRZ hinreichend sichergestellt.

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 Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Der Ur – Bebauungsplan hatte in Berücksichtigung dieses Sachverhaltes lediglich Flächen mit Pflanzgeboten zur verträglichen Be- und Eingrünung festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung/2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 wurden diese Flächen sowie weitere Flächen nun zusätzlich als privaten Grünflächen festgesetzt, wodurch sie nun in planerisch unbeabsichtigten Widerspruch zur planungsrechtlichen Auslegung der Maßgaben zur GRZ-Ermittlung getreten sind.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wurde daher die im Rahmen der 2. Änderung/2. Erweiterung vorgenommene Festsetzung von privaten Grünflächen wieder zurückgenommen. Die für diese Bereiche weiterhin vorgenommene Festsetzung von Flächen mit Pflanzgebot aus dem Ur-Bebauungsplan wird fortgeführt. Somit ist auch weiterhin die angemessene Eingrünung insgesamt und die räumliche Trennung zu den weiteren Marktflächen westlich der überplanten Flächen sichergestellt. Gleichzeitig ist aber auch der herrschenden Rechtsauffassung bzgl. der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundfläche entsprechend der festgesetzten GRZ-Festsetzung Rechnung getragen. Die diesbezüglichen Änderungen dienen der Korrektur einer durch die 2. Änderung/2. Erweiterung nicht beabsichtigten missverständlichen Festsetzung, welche vorrangig dazu dienen sollte, die Randeingrünungen auch visuell kenntlich zu machen.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde im bisherigen Planungsrecht abgesehen. Hieran kann auch weiterhin festgehalten werden. Eine Festsetzung von Vollgeschossen ist bei der Art der Nutzung entbehrlich, da die Vollgeschossfestsetzung noch keine Aussage über die tatsächlichen Gebäudehöhen trifft.

Die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung wurde im bisherigen Planungsrecht mittels Festsetzung über maximale Traufhöhen bestimmt. Hieran wird für das Baufenster des bestehenden Discountermarktes mit einer max. Traufhöhe von 5,0 m festgehalten. Da es sich hier um bestehende Baustrukturen mit Satteldach handelt, ist diese Höhenbestimmung auch weiterhin als geeignet einzustufen.

Für das zusätzliche Baufenster zwischen Discountermarkt und westlich befindlichen weiteren Gebäudestrukturen wird abweichend hiervon eine max. Gebäudehöhe bestimmt. Diese wird mit max. 6,50 m festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung sicher absolut, dass das geplante zusätzliche Gebäude sich in den Kontext der bestehenden Gebäude einfügt und sich unterordnet. Diese Maße sichern angemessen die Entwicklungsfähigkeit der zusätzlichen Nutzungen und berücksichtigt, aber auch angemessen die Belange des Landschaftsbildes. Negative Auswirkungen auf das Umfeld werden hieraus nicht erwartet.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der zuvor beschriebenen Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Im neu gebildeten Teilbaufenster SO 3 dürfen dabei einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Brandwandüberstände, Lichtbänder, haustechnische Anlagen, PV - Anlagen o.ä.), soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Entsprechend der Maßgaben des § 18 BauNVO sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf einen eindeutigen Bezugspunkt zu beziehen. Im vorliegenden Fall wurde hierzu als Bezugsmaß für die Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet eine Bezugshöhe über NormalHöhenNull gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170) als übergeordnetem Vermessungssystem festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind auf diesen Bezugspunkt zu beziehen.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt entspricht dem bisher bestimmten Bezugspunkt und ist auch weiterhin als geeignet anzusehen. An ihm wird daher festgehalten.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Änderungsbereich war hierzu bisher ein mittels Baugrenzen bestimmtes Baufenster im Bereich des bestehenden Discountermarktes festgesetzt. An diesem wird grundsätzlich festgehalten.

Für die geplante Stärkung des Nahversorgungsstandortes wird nun ein südwestlich davon ein weiteres Baufenster geschaffen, welches die kompakte Errichtung einer weiteren untergeordneten Marktnutzung ermöglicht.

Dieses wird bewusst mit Baugrenzen aber zusätzlich auch zwei Baulinien bestimmt, um die kompakte Anordnung sicherzustellen und die Lage der zusätzlichen baulichen Anlage angemessen in die städtebauliche Gesamtkonfiguration der baulichen Anlagen einzufügen.

Die Baulinien sind dabei auf der südwestlichen und nordöstlichen Seite angeordnet, um die Lage zwischen den bestehenden Baukörpern eindeutig zu bestimmen. Die Anordnung ist erforderlich, um die aus brandschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Mindestabstände von 5,0 m sicherzustellen. Der südwestliche Abstand der Baulinie unterschreitet dabei das Mindestabstandsflächenmaß von 3,0 m zur bestehenden

Grundstücksgrenze. Die Stadt Merkendorf hat hier im Vorfeld mit dem betreffenden Grundstückseigentümer Rücksprache gehalten und schriftlich die Zustimmung zur diesbezüglichen Anordnung erhalten.

Somit ist auch ohne Einhaltung der Mindestabstandsfläche ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Baustrukturen gewährleistet, gleichzeitig kann aber das städtebauliche Grundziel einer sehr kompakten Anordnung der Gebäude im Sinne der Nachverdichtung und Minimierung der Flächeninanspruchnahme hiermit am besten realisiert werden.

Überschreitungen der Baulinien sind nicht aus Gründen der Gewährleistung der Mindestbrandabstände nicht möglich. Abweichungen und Befreiungen können hier nicht in Aussicht gestellt werden.

Geringfügige Unterschreitungen der Baugrenzen sind zulässig.

Somit wird eine städtebaulich angemessene Entwicklung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, gleichzeitig aber auch angemessen auf die Belange des städtebaulichen Umfeldes reagiert.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen mit Erhaltungsgebot für Bepflanzungen sowie den festgesetzten Ausgleichsflächen, errichtet werden.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die abweichende Bauweise bestimmt. D.h. die Baustrukturen dürfen die Baufenster in ihrer Ausdehnung entsprechend ausreizen und die Länge von 50,0 m überschreiten.

Für Sondergebietsflächen sind in der bayerischen Bauordnung keine Mindestabstandsfläche bestimmt. In Anlehnung an die Maßgaben der BayBO für Gewerbeflächen wurde daher für die Sondergebietsflächen eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H (=Gebäudehöhe) mind. 3,0 m festgesetzt. Die Maßgabe ist als städtebaulich geeignet anzusehen, da die Wirkung der Gebäude im Sondergebiet denen von Gewerbebauten entspricht. Negative Auswirkungen auf das Umfeld ergeben sich hieraus nicht. Abweichend regelt sich die Abstandsfläche im Bereich der festgesetzten Baulinien. Hier regelt die Lage der Baulinien die Abstandsfläche, so dass dort keine weitergehende Berechnung im Sinne der allgemein festgesetzten Abstandsflächentiefe notwendig ist. Die notwendigen Mindestbrandabstände bleiben gewahrt.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der Möglichkeiten des Art. 81 BayBO werden durch örtliche Bauvorschriften Maßgaben zur Gestaltung der Einfriedungen, Werbeanlagen sowie der Fassaden und der Dächer der Gebäude im Planungsgebiet getroffen. Hiermit soll ein angemessen gestaltetes Ortsbild, insbesondere im Bezug sichergestellt werden. Die Festsetzungen werden weitestgehend aus den bisherigen Maßgaben des Planungsrechtes übernommen, in Teilen aber im Bereich der geplanten ergänzenden Bebauung an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Im Teilbereich SO 2 (= Baufenster des Discountermarktes) sind wie bisher auch bauliche Anlagen mit Satteldach und geneigten Dach bis max. 30° Dachneigung zulässig. Geringfügige Abweichungen von dieser Dachneigung können zugelassen werden. Hierfür ist ein gesonderter Antrag mit entsprechender Begründung der benötigten Befreiung beizufügen. Geneigte Dächer sind mit roten Ziegeln oder anderen Dachsteinen einzudecken. Bei sehr flachen Dächern sind auch Blechabdeckungen zulässig.

Im neu gebildeten Baufenster SO 3 wird abweichend von der bisherigen Dachgestaltung eine Ausbildung mit Flachdach und flach geneigtem Dach bis max. 5° Dachneigung festgesetzt. Dies entspricht den typischerweise bei modernen Märkten angewandten Dachform und vermeidet zudem auch übermäßige Gesamthöhenentwicklungen im städtebaulichen Kontext. Mit der Dachform bildet sich somit ein Gelenkgebäude zwischen den bestehenden Baukörpern, dessen Funktion städtebaulich mit der nun gewählten Dachform auch gestalterisch abgebildet wird.

Bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden, da von entsprechenden Anlagen i. d. R. keine erheblichen städtebaulich prägenden Auswirkungen ausgehen.

Für die Fassadengestaltung wurde die Vorgabe des bestehenden Planungsrechts übernommen. Demnach sind keine grellen Farben zulässig, um keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtlandschaftsbild zu verursachen.

Ordnungsbedürftig war darüber hinaus die Zulässigkeit der Errichtung von Einfriedungen im Planungsgebiet. Hier wurden die bestehenden Festsetzungen zurückgegriffen und diese übernommen. Bei der Errichtung von Einfriedungen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auf die besonderen Anforderungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) des Landes Bayern verwiesen. Die dort beschriebenen Mindestabstände sind notwendig, um gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die uneingeschränkte Bewirtschaftung sicherzustellen.

Städtebaulich Regelungsbedürftig war aufgrund der Ortslage die Gestaltung von Werbeanlagen. Grundsätzlich sind werbende und sonstige Hinweisschilder nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind dabei an Gebädefassaden und auf oder über den Dächern sind zulässig. Sie dürfen nicht höher als 2,5 m sein. Die bisherigen Vorgaben sind aus planerischer Sicht im aktuellen Kontext nicht mehr als ausreichend anzusehen.

Es wurde daher neue zusätzliche Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, welche typischerweise bei Einkaufsmärkten umgesetzte Werbeanlagen berücksichtigt, gleichzeitig aber auch übergebührlige Werbeanlagen vermeidet. Werbeanlagen sind demnach in folgenden Ausführungen zulässig:

- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln bis zu einer max. Größe von 12,0 m² und einer max. Gesamthöhe über Gelände von 4,0 m
- als Werbestelen/Pylon mit einer max. Werbefläche von 15,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 7,50 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B13, erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. d. § 15 BauNVO ausgehen. Vorstehende Ausführungen gelten auch für die Bauphase und die zum Bezug auf die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.

Die Maßgaben sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausschließen zu können.

7.5 Alternative Energiesysteme

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. Dies gilt auch im Bereich gewerblicher und industrieller Bauvorhaben. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung

integriert. Dieser regelt für gewerbliche Nutzung die verpflichtende Umsetzung einer angemessen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. In Abwägung aller Belange wurde daher beschlossen, von der Festsetzung einer „Solarpflicht“ im vorliegenden Bebauungsplan abzusehen. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich. 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 Mindestluftwechsellängen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Dies ist zwischenzeitlich technischer Standard. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

7.6 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans 12 „Einkaufsmärkte“ werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den vorliegenden Änderungsbereich neu definiert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, des Ur-Bebauungsplans einschl. der rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans, treten zu diesem Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich außer Kraft. Für den Geltungsbereich des geänderten Planungsrecht ist daher die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), aktuell zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) maßgeblich.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Ortsstraße „Am Wiesengrund“ umfassend und hinreichend gegeben. Weitergehende äußere Erschließungsstraße sind nicht erforderlich. Die Straße „Am Wiesengrund“ besitzt eine ausreichende Dimensionierung, um den aus den zusätzlichen Nutzungen zu erwartenden Verkehrsbelastungen hinreichend sicher abbilden zu können.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass zu einem gewissen Grad auch Mitnahmeeffekte entstehen. D.h. ein Teil der Nutzer der zusätzlichen Angebote verbindet die dortigen Einkäufe auch mit Besorgungen im Discountermarkt. Hiermit werden Einzelfahrten vermieden. Minimierend auf die Verkehrsbewegungen wirkt sich auch die gute fußläufige und Radfahrerreichbarkeit aus.

Die Ortsstraße „Am Wiesengrund“ mündet im Westen in die Bundesstraße B13. Der dortige Knotenpunkt ist bereits mit einer Linksabbiegerspur auf der B13 ausgebildet. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) pro 24 Stunden wird auf dem betreffenden Abschnitt der Bundesstraße mit 10.019 Fahrzeugen/24 angegeben. Der Schwerlastverkehrsanteil beträgt ca. 8,5 %.

Mit dem Straßenbaulastträger wurde vereinbart, für den Knotenpunkt eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit vorzunehmen. Hierzu wurde im Juli 2024 eine aktuelle Verkehrszählung vorgenommen und die Belastung an den maßgeblichen Spitzenstunden am Vormittag und Nachmittag ermittelt. Um eine ausreichende Planungssicherheit zu erzeugen, erfolgte eine allgemeine Hochrechnung der bestehenden Verkehrsentwicklung auf ein Prognosejahr 2035. Hierbei wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Verlegung der Bundesstraße B13 im Bereich von Merkendorf noch nicht vollzogen ist.

Für die Planungen wurde eine aus den zusätzlichen Nutzungen sich ergebende Verkehrsbelastung als Verkehrsmengenprognose ermittelt. Bestandsverkehrsbelastungen sowie Prognosewerte wurden anschließend überlagert und die Leistungsfähigkeit gem. des standardisierten Verfahrens des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt. Die Leistungsfähigkeit wird hierbei in die Qualitätsstufen „A – F“ eingeordnet, wobei gem. den aktuellen Vorgaben im Regelfall mindestens eine Qualitätsstufe „D“ zu erreichen ist, um eine hinreichend gute Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu gewährleisten.

Im Ergebnis wurde für den Prognosefall 2035 (allgemeine Verkehrsentwicklung ohne zusätzlichen Drogeriefachmarkt) eine Qualitätsstufe „B“ für den Knotenpunkt B13 / Am Wiesengrund festgestellt. Somit besteht hier grundsätzlich im Bestand für den Prognosefall eine gute Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Die mittlere Wartezeit des die Leistungsfähigkeit maßgeblich bestimmenden Linksabbiegevorgangs von der Straße „Am Wiesengrund“ in Fahrtrichtung Süd der Bundesstraße B13 beträgt ca. 15,8 Sekunden.

Anschließend wurden die Berechnungen für die Prognosefall 2035 inkl. des zusätzlichen Verkehrs vorgenommen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes geht erwartungsgemäß aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbewegungen des Drogeriefachmarktes leicht zurück. Die mittlere Wartezeit des die Leistungsfähigkeit weiter maßgeblich bestimmenden Linksabbiegevorgangs von der Straße „Am Wiesengrund“ in Fahrtrichtung Süd der Bundesstraße B13 verlängert sich auf ca. 20,4 Sekunden. Dies entspricht einer Qualitätsstufe „C“ in der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Zur Qualitätsstufe C wird im HBS ausgeführt:

„Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“

Die Verlängerung der Wartezeit ist somit zwar für den einzelnen Verkehrsteilnehmer spürbar, beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes insgesamt aber nicht in kritischer Weise. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist weiterhin in ausreichender Weise gegeben. Umbauten oder sonstige Anpassungen am Knotenpunkt sind daher auf Basis der objektiven Prüfungen des Verkehrsgutachtens nicht notwendig.

Insgesamt kann somit auch für den Prognosefall von einer hinreichend gesicherten äußeren Erschließung ausgegangen.

Das erstellte Verkehrsgutachten ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist über die bereits bestehenden Verkehrsflächen zwischen den Stellplatzanlagen umfassend sichergestellt. Öffentliche innere Erschließungen sind nicht erforderlich. Von der Festsetzung weiterer innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Soweit Anpassungen an den Details der inneren Objekterschließungen notwendig sind, werden diese im Rahmen der weiteren Vorhaben- und Erschließungsplanung des individuellen Bauvorhabens geregelt.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft innerhalb der überplanten Flächen nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die kommunale Stellplatzsatzung verweist bzgl. der Anzahl der erforderlichen Stellplätze bei Einkaufsnutzungen auf die Vorgaben der Anlage 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Das bestehende Planungsrecht ist hiervon bereits abgewichen, in dem eine Mindestanzahl von nachzuweisenden Stellplätzen bestimmt wurden. Die damaligen Festsetzungen waren verhältnismäßig hoch angesetzt und gingen dabei von einem überwiegenden Anteil von Fahrten mit dem privaten PKW aus. Die Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung einhergehend mit dem Ziel des Flächensparens lassen aus Sicht der Stadt Merkendorf eine Minimierung des verbindlich geforderten Stellplatzbedarfs zu.

Die Stadt Merkendorf hat daher für den Änderungsbereich im Rahmen der Möglichkeiten des Art. 81 BayBO eine Neuregelung des Stellplatznachweises vorzunehmen. Demnach ist pro 30 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen. 75 % der ermittelten Stellplätze sind hierbei als Kundenstellplätze vorzuhalten. Somit wird eine unter Beachtung des veränderten Mobilitätsverhalten angemessene Stellplatzentwicklung sichergestellt, gleichzeitig aber auch eine vermeidbare zusätzliche Flächenversiegelung ausgeschlossen und somit der Nachverdichtung im Bestand Rechnung getragen. Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_i des Oberbaus muss mindestens 3×10^{-5} m/s und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$ m/s gewährleisten.

Grundsätzlich wird angeraten, bei der Errichtung der notwendigen Stellplätze auch eine ausreichende Anzahl von geeigneten Stellplätzen für LKW und Sattelzüge vorzusehen. Der öffentliche Verkehrsraum bietet keine ausreichenden Flächen, für eine Kompensation möglicher Defizite.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist über den parallel der Ortsstraße befindlichen Geh- und Radweg hinreichend erschlossen. Weitergehende Geh- und Radwegerschließungen sind entbehrlich. Im Änderungsbereich selbst können Fußgänger und Radfahrer hinreichend sicher im Mischverkehr geführt werden. Es handelt sich hier um private Verkehrsflächen einer Stellplatzanlage, auf der das gegenseitige Rücksichtnahmegebot herrscht.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist aktuell im unmittelbaren Umfeld nicht gegeben. Die nächsten Haltestellen befinden sich ca. 450 – 500 m Ortseinwärts. Die Entfernungen sind im Grenzbereich der Zumutbarkeit in der Nutzung. Realistisch besteht jedoch seitens der Stadt Merkendorf hier keine Möglichkeit individuell die Linienführung zu ändern und eine neue Haltestelle einrichten zu lassen. Vielmehr ist die Stadt Merkendorf hier auf den Landkreis Ansbach als Besteller des ÖPNV angewiesen. Zudem handelt es sich hier um grundsätzlich bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann über die bestehende Ortsstraße „Am Wiesengrund“ hinreichend sicher abgewickelt werden. Übermäßige Belastungen der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer aus den Siedlungsstrukturen im Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes können im Rahmen eines abgestimmten Baustellenverkehrskonzepts hinreichend sicher minimiert werden. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt, abgestimmt und umgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Grundsätzlich hat gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Dies ist im Planungsgebiet bereits realisiert. An diesem Konzept wird mit auch mit der vorliegenden Änderung des Planungsrechtes festgehalten.

Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Wiesengrund“ eingeleitet und von dort zur Mischwasserbehandlungsanlage in Merkendorf abgeleitet. An dieser Ableitung wird mit der vorliegenden Änderung keine Anpassung vorgenommen. Auch das Schmutzwasser aus den zulässigen neuen Nutzungen soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal übergeleitet werden. Ggf. ist hierzu eine Anpassung der bestehenden privaten Entwässerungsanlage auf dem Grundstück erforderlich. Dies obliegt aber dem privaten Vorhabenträger. Die zu erwartenden Schmutzwassermengen aus den zulässigen zusätzlichen Nutzungen sind als gering einzustufen und beschränken sich aller Voraussicht nach auf häusliches Abwasser der Mitarbeiter. Erhebliche Zusatzbelastungen für den Schmutzwasserkanal werden daraus nicht erwartet.

Niederschlagswasser aus den überplanten Flächen wird im Bestand örtlich versickert. Auch hieran soll mit der Planung festgehalten werden. Grundsätzlich besteht im Zweifelsfall die Möglichkeit Niederschlagswasser in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Die Stadt Merkendorf behält sich für diesen Fall vor, Vorgaben zur Drosselung und Rückhaltung zu machen, um Überlastungen des öffentlichen Kanals auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Verkehrs- und Stellplatzfläche je nach Belastungsart und Grad ggf. eine Behandlung vor der Versickerung erforderlich werden kann. Die einschlägigen technischen Vorschriften, z. B. DWA - A102, sind zu beachten. Die weitere Entsorgung des Oberflächenwassers wird auf Ebene der Erschließungsplanung behandelt. Diese ist mit den Fachbehörden abzustimmen und ggf. noch die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ansbach zu stellen. Die aktuelle wasserrechtliche Erlaubnis für die Bestandsflächen ist bis zum 31.12.2027 befristet. Gem. den Mitteilen der fachtechnischen Stelle (WWA Ansbach) hat für eine weitere ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung des Sondergebietes eine Betrachtung der gesamten an die Abwasseranlagen angeschlossene Fläche, auch die neu hinzukommende versiegelte Fläche, zu erfolgen.

Im Sinne der Minimierung der Niederschlagswasserableitung wird auf eine möglichst wassersensible Bauweise hingewiesen. Flächenversiegelungen sind auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren und wo möglich versickerungsfähige Bauweise zu bevorzugen. Auch der Einsatz von Gründächern kann durch die Retentionswirkung positiv wirken. Die Fassung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung kann zudem positiv auf den Trinkwasserverbrauch wirken.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch 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.

Gesondert zu berücksichtigen sind die Gefahren aus möglichen Starkregenereignissen. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse (Wiederkehrzeit von 30 bis 100 Jahren) ist gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen, dass auch bei solchen Extremereignissen eine schadlose Ableitung, bzw. Rückhaltung gewährleistet ist, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Grundstücke (→ Überflutungsnachweis). Hierzu sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechender Rückhalteräume (gegebenenfalls auch unterirdische Speicher) anzulegen, bzw. bei der Geländemodellierung der Außenanlagen zu berücksichtigen. 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 ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet ist bereits umfassend an alle Medien der Versorgung angeschlossen. Im Planungsgebiet verlaufen Hausanschlussleitungen der verschiedenen Versorger (N-Ergie Netz GmbH, Deutsche Telekom, Reckenberggruppe, etc.) Ggf. werden Umbauten oder ergänzende Hausanschlüsse für die zusätzlichen Nutzungen erforderlich. Dies ist aber durch den Vorhabenträger individuell mit den Versorgern abzustimmen, Leitungstrassen zu finden und die Kostentragung zu klären. Die bestehenden Anschlussleitungen sind bei den konkreten Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger zu beachten. Veranlassungen auf Ebene der Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) 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.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberggruppe hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung folgendes:

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 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.

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 Behälter an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Ausreichende Bereitstellungsflächen sind an der Dorfstraße zu finden. Ggf. ist aber aufgrund der Dimension der geplanten Nutzungen in Abstimmung mit den privaten Grundstückseigentümern auch eine Abholung auf den privaten Grundstücksflächen möglich.

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 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

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld ist nicht mit Auswirkungen der Planungen auf vorhandene Bau- oder Bodendenkmäler zu rechnen. Auswirkungen auf die Belange der Altstadt von Merkendorf wurden durch die kompakte Anordnung der Baufenster ohne weitere Beeinträchtigung der noch vorhandenen Sichtachsen sowie der Begrenzung der Höhenentwicklung vermieden. Es gilt grundsätzlich: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische 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 leichten Hanglage ist im überplanten Gebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. 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.

Es besteht eine minimale Gefällesituation im Planungsgebiet.

Eine überschlägige Überprüfung der möglichen Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers zeigt aber, dass insbesondere im Bereich des geplanten zusätzliche Teilbaufenster SO 3 Zusammenflüssen von Fließwegen entstehen können, welche zu einer Gefährdung der dort geplanten zusätzlichen Nutzung führen können.

Zusätzlich zeigt sich, dass im nordöstlichen Bereich zu einem gewissen Grad ein Austreten von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf die öffentliche Straße möglich ist- Es ist darauf zu achten, dass es

zu keinen Überflutungen der Ortstraße kommt. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung (Dammausbildungen) hinreichend minimiert werden.

Nachfolgende Übersichtskarte ohne Maßstab zeigt die potenziellen Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



Luftbild o. M. mit Darstellung potenzieller Fließwege des wild abfließenden Niederschlagswassers
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Es wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Darstellungen lediglich eine Grobabschätzung ist, welche nicht detaillierte hydraulische Untersuchungen ersetzt.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Weiterhin ist in der Planung zu prüfen, wie einströmendes Niederschlagswasser („wildes Wasser“) gefahrungsminimierend auf den überplanten Grundstücken geführt werden kann.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden innerhalb der überplanten Flächen 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, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen sollte Gebäude, die bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschung, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

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

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten.

Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Bei der Baumaßnahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Stadt Merkendorf und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung eines bereits bestehenden Sondergebiets für Einkaufsnutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Merkendorf hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist. Durch den Bebauungsplan entstehen zudem keine grundsätzlich neuen Anforderungen für die Feuerwehr.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu einer Gebäudehöhe von 6,50 m zulässig. 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 Rettungszugeweg 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 Brückensklasse 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. 1,5 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

Aus der öffentlichen Wasserversorgung in der Straße „Am Wiesengrund“ kann voraussichtlich von max. 96 m³/h realisiert werden. Der erforderliche Grundschutz kann somit aller Voraussicht nach aus dem öffentlichen Versorgungsnetz realisiert werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch die Bauherren im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltende Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich weitere Einkaufsnutzungen. Die festgesetzten Abstände sichern die Mindestbrandabstände.

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

Für die weiteren Siedlungsstrukturen im Umfeld bestehen im Brandfall zunächst als abstrakt zu bewertende Risiken aus Rauch und Abgasen. Diese sind im Katastrophenfall durch entsprechende Messungen zu erfassen und zu bewerten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Einkaufsnutzungen zulässig. Aus gebäudetechnischen Anlagen (Kühlgeräte etc.), Lagerung von Produkten etc. können besondere Brandgefahren entstehen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren 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. 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.

Aufgrund der Art der Nutzung ist während der Öffnungszeiten mit erheblichem Besucheraufkommen zu rechnen, welche die Rettungseinsätze erschweren können. Abgestellte Fahrzeuge auf den Stellplätzen, Einkaufswägen etc., können die Rettungseinsätze ebenfalls erschweren.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Gleichzeitig ist auch mit Emissionen auf das städtebauliche Umfeld zu rechnen.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzufassen 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), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten.

Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zwei differenzierende rechnerische Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus den Gewerbebetrieben selbst entstehen. Diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) zu erfassen und zu bewerten. Die planinduziert zu erwartenden Verkehrslärmemissionen aus dem Planungsgebiet sind des Weiteren zusätzlich nach den Maßgaben der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu bewerten.

Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)

Das Planungsgebiet ist bereits durch gewerbliche Nutzungen in Form eines Einkaufsmarktes genutzt. Die nächsten relevanten schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich ca. 150 m Luftlinie entfernt. Immissionskritische Belastungen an diesen Immissionsorten sind daher während des Tagzeitraumes (06.00 – 22.00 Uhr) aller Voraussicht nach aufgrund der großen Entfernung nicht zu erwarten. Gesonderte immissionschutzrechtliche Auflagen wurden für die Bestandsbebauung auch in den bisherigen Baugenehmigungen nicht getroffen. Diese Annahme ist aus Sicht der Stadt Merkendorf auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen weiterhin als gegeben zu erachten. Mögliche Emissionsorte aus dem neuen Baufenster befinden sich in größeren Abstand als die bereits bestehenden Emissionsorte.

Nutzungen im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) finden nach aktuellem Kenntnisstand bisher nicht statt. Bei den Bestandsnutzungen sind entsprechende Anlieferungszonen, welche ggf. auch bereits vor 06.00 genutzt werden am Ostrand des Gebäudes und somit immissionsortabgewandt angeordnet. Aufgrund der Beschränkungen und Anordnung des zusätzlichen Baufensters kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auch bei nun möglichen neuen Gebäuden mögliche Emissionsorte nur abgewandt von den relevanten Immissionsorten umgesetzt werden können.

Von weitergehenden Untersuchungen kann daher aus planerischer Sicht abgesehen werden. Grundsätzlich wird für die Umsetzung der Planungen empfohlen, im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten erstellen zu lassen. Die Bauordnungsbehörde kann die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens im Zuge des Genehmigungsverfahrens im Zweifelsfall auch anordnen. Um ggf. nicht bekannte Vorbelastungen hinreichend sicher auszuschließen, wird empfohlen bei der Berechnung insbesondere im Zeitraum Nacht, das sog. Irrelevanzkriterium von mind. 6 dB Abschlag anzusetzen. Hiermit kann sichergestellt werden, dass die Immissionsbelastungen für das Umfeld sicher auf das zulässige Maß beschränkt sind.

In der Gesamtbetrachtung kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz aus Immissionen im Sinne des Gewerbelärms hinreichend gewährleistet werden kann. Die geplante Nutzung kann in angemessener Weise realisiert werden.

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Maßgebliche Straßennahe Immissionsorte liegen nicht vor. Aus den geplanten zusätzlichen Nutzungen können zwar zu einem gewissen Grad zusätzliche Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Umfeld entstehen, diese Belastungen werden aber nicht als erheblich eingestuft. Auf eine weitergehende Untersuchung der Verkehrslärmauswirkungen aus planinduziertem Verkehrslärm wurde daher in Abwägung aller Belange verzichtet. Ebenfalls geprüft wurden mögliche Verkehrslärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet. Auch hier ist nicht mit kritischen Auswirkungen zu rechnen.

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße B13 hat im Verfahren zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen voraussichtlich nicht zu Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgasemissionen genügen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Kritische Auswirkungen auf die vorliegenden Planungen, welche eine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen, werden hier seitens der Stadt Merkendorf aber nicht gesehen.

In der Gesamtabwägung kann nach sorgsamer Abwägung davon ausgegangen werden, dass die sich aus Verkehrslärm ergebenden Immissionskonflikte angemessen berücksichtigt werden können.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 - Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die bestehenden Straßen im Umfeld 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, aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes 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.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher auf dieser Basis getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans 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 Landratsamt Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Gem. den Mitteilungen des Landratsamts Ansbach im Verfahren sind für die Bauausführung folgende Sachverhalte zu beachten:

- Die im Rahmen der Baumaßnahmen entstehenden gefährlichen und nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle sowie Baumischabfälle sind nach einzelnen Fraktionen (Abfallschlüsseln) zu trennen und durch zugelassene Firmeneiner ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.
- Bodenaushub mit Richtwerten von BM 0 bis BM 2 (lediglich geogen belastet) und aufbereiteter Bauschutt nach Ersatzbaustoffverordnung mit Richtwerten RC 1 und RC 2 ist grundsätzlich am Ursprungsort im Rahmen der Ausbauarbeiten ressourcenschonend zu verwenden. Sofern Bauschutt anfällt, ist dieser einer Aufbereitung in einer zugelassenen Anlage zuzuführen, wo es der Zertifizierung durch eine zugelassene RAP-Stra-Prüfstelle bedarf. Bodenmaterial, das ggf. für Geländemodellierungen verwendet wird und nicht vom Ursprungsort stammt, muss vor dem Einbau grundsätzlich auf seine Schadstofffreiheit hin chemisch untersucht werden, sofern nicht Ausnahmen von Untersuchungspflicht vorliegen (vgl. Hinweise bzw. Nr. 4.1 des LfU-Merkblatts „Beprobung von Boden und Bauschutt“).
- Das Material muss frei von Bauschutt, Baustellenabfällen, Ziegelbruch, Mineralölrückständen, Chemikalien oder sonstigen Abfällen oder Schadstoffen sein. Zur Bestimmung der Schadstofffreiheit der Materialien sind die einschlägigen Analyseverfahren durchzuführen.
- Die Zwischenlagerung von Bauabfällen (Boden und Bauschutt) ist erst nach vorheriger Zustimmung des Landratsamtes, SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht zulässig. Die Lagerung von Bauabfällen während der Baumaßnahme hat grundsätzlich entweder in Containern/Mulden oder auf befestigter Fläche zu erfolgen die den wasserwirtschaftlichen Vorgaben entspricht. Sofern Abbruchmaterial anfällt, ist dieses regelmäßig mit Folie abzudecken, um Auswaschungen von Schadstoffen aus dem Abbruchmaterial durch Niederschläge zu vermeiden. Vor der Entsorgung ist das Material nach den einschlägigen Vorgaben zu untersuchen und je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Der Einbau von zertifizierten Ersatzbaustoffen bedarf der vorherigen Zustimmung durch das Landratsamt Ansbach, SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht und ist rechtzeitig vor dem Einbau anzuzeigen. Asbesthaltige und teerhaltige Bauabfälle (gefährliche Abfälle) sind in zugelassene Behältnisse zu verbringen und umgehend über eine zugelassene Anlage zu entsorgen.
- Zum Schutz vor unerlaubten Ablagerungen ist der Baustellenbereich außerhalb der Betriebszeiten für Dritte unzugänglich zu machen. An den Zufahrtswegen sind Hinweistafeln anzubringen, die das Betreten für Unbefugte und das unerlaubte Ablagern bzw. Verfüllen von Materialien auf dem Gelände verbieten. Unberechtigte Ablagerungen von Dritten im Betriebsgelände sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen (§ 28 KrWG, Art. 30, 31 BayAbfG). Das Landratsamt Ansbach

ist hierüber zu unterrichten. Bei Verdacht auf Umweldelikten ist bei der zuständigen Polizeidienststelle Anzeige zu erstatten.

- Sofern im Rahmen der Ausbauarbeiten mit Altlasten kontaminierte mineralische Abfälle festgestellt werden, müssen diese vor einer Behandlung und Entsorgung nach bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht werden. Aushubmaßnahmen sind in diesem Fall gutachterlich durch einen geeigneten Sachverständigen (§ 18 BBodSchV) begleiten zu lassen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse über Menge, Belastung etc. sind diese dem Landratsamt Ansbach, Sachgebiet 32, Teilsachgebiet Abfallrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach in Berichtsform vorzulegen. Eine Verwertung oder Beseitigung des Materials ist erst nach Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach zulässig.

Vorstehende Maßgaben beruhen auf den einschlägigen Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der §§ 7, 9 und § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), der Nachweisverordnung (NachwV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung und weiterer untergesetzlicher Regelungen.

Die Beachtung der Maßgaben obliegt dem konkreten Vorhabenträger im Zuge der Bauumsetzung.

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.

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 15 % betragen. Diese Maßgabe wurde aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Somit wird auch weiterhin ein Mindestanteil an unversiegelten Flächen im Planungsgebiet gewährleistet. Bereits angelegte und erhaltene Pflanz- und Grünfläche dürfen auf den nachzuweisenden Flächenanteil angerechnet werden.

Es empfiehlt sich Grünflächen vorrangig als nährstoffarmen Extensivwiesen zu entwickeln. Gras-/Krautbestände sind dann durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten. Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i. S. d. Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ vorrangig Arten der als Anlage zur Satzung beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Hiermit wird eine angemessene Durchgrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt und somit mindernd auf den sich ergebenden Eingriff in den Naturhaushalt reagiert.

Aus der Bestandssituation wurden die Randbereiche sowie Bereiche zwischen den Stellplatzanlagen als Flächen mit Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebot festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die bestehenden Eingrünungsmaßnahmen an den westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen auch

langfristig erhalten bleiben. Im Süden wird das bisherige Pflanzgebot nach Süden an den neuen Gebietsrand verschoben und dort als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche neu festgesetzt.

Die Festzungen zur Ausführung der Randeingrünung wurden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Demnach sind dort folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. zu erhalten:

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden ist ein umlaufender mind. 2,50 m breiter Pflanzstreifen herzustellen und zu erhalten. Je alle 10 m ist ein standortheimischer Baum und mindestens fünf Großsträucher pro 50 m² Fläche der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist ein mind. 1,50 m breiter Pflanzstreifen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 m² Pflanzfläche ist mind. 1 standortheimischer Baum und mindestens fünf Großsträucher pro 50 m² Fläche der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu pflanzen und zu erhalten.

Um die gute Entwicklung der Hecken sicherzustellen sowie der Verträglichkeit mit den heimischen Pflanzen sicherzustellen, wurden Vorgaben zur Herkunft des Pflanzenmaterials sowie Pflegemaßnahmen für die Hecken bestimmt. Demnach ist für die Heckenpflanzung autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden. Die Hecken sind in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%).

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken sowie Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen 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 R SBB 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 R SBB fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltende Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Eingriffen bzgl. heckenbrütender Arten werden Einschränkungen bzgl. der vorstehend beschriebenen Pflegemaßnahmen aufgenommen. Das zur Pflege notwendige Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist demnach lediglich außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche ist eine verpflichtende Bepflanzung mit einer mindestens 2-reihigen Hecke, durchsetzt mit Bäumen, vorzunehmen. Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Ausgebauter Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. 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. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Ein Eingriff in die bestehenden Gehölzstrukturen kann zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Dies regelt sich aus den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Unter Baubeginn wird hierbei auch der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) verstanden. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

In der Gesamtabwägung der Planung sichern die Grünordnungsmaßgaben eine verträgliche Gesamtentwicklung und angemessene Einbindung in das Umfeld. Mit den wieder zu pflanzenden Hecken im neu geschaffenen südlichen Randbereich des Planungsgebietes wird die landschaftliche Eingrünung angemessen aufrechterhalten.

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 Eingriffes

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt differenziert nach der Art des Eingriffes. In Teilflächen erfolgt ein erstmaliger Eingriff in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier 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 der Ausgleichsbedarf ermittelt.

In weiteren Teilflächen erfolgt ein Eingriff in bereits versiegelte Flächen sowie verpflichtende Randeingrünungsflächen der bisher umgesetzten Planungen. Die dortigen Eingriffsflächen wurden in Bezug den Planungen flächenscharf ermittelt und werden 1:1 durch Neupflanzungen in gleichem Flächenumfang ausgeglichen.

Die detaillierten Berechnungen sind als gesonderte Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Es ergibt sich ein 1:1 Ausgleichsbedarf von 559 m². Der Wertpunktebezogene Ausgleich beträgt 1.203 Wertpunkte. Bei der Ermittlung wurden die neu versiegelten Flächen in Ansatz gebracht. Landwirtschaftliche Flächenanteile, die durch die Planungen aufgewertet werden, wurden nicht in Ansatz gebracht. Auf die Anwendung von Planminderungsfaktoren wurde verzichtet, um der Eingriffsschwere gerecht zu werden.

14.2.2 Ausgleich

Der erforderliche 1:1 Ausgleich wird am Südrand innerhalb der dort im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen A1 ausgeglichen. Dort ist zum Ausgleich des Eingriffes in bestehende Gehölz- und Grünstrukturen im Bereich der im Planblatt mit A1 festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und

Landschaft auf Flurnummer 603, Gemarkung Merkendorf, mindestens ein 1:1 Ausgleich des Flächeneingriffs in Höhe von mind. 570 m² zu realisieren.

Die Fläche ist nach der letzten Ernte umzubrechen und als Entwicklungsfläche für Sträucher und Bäume mit Krautsaum anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche sind als Ausgleich für den erfolgten Eingriff mindestens in gleicher Anzahl der entfernten Bäume und Gehölze der bisherigen Bindungsfläche zum Erhalt von Gehölzen neue standortheimische Bäume und Heister zu pflanzen.

Baumpflanzungen sind mit folgender Mindestqualität vorzunehmen: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18; Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 14-16. Heisterpflanzungen. Für die Bepflanzung ist autochthones Pflanzmaterial der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Für Hecken und Sträucher ist Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%).

Die Bodenflächen zwischen den Bäumen und Sträuchern sind als charakteristischer Heckebnkrautsaum zu entwickeln und zu erhalten. Der Bereich des Krautsaumes, welcher mehr als 50 m von der Hecke entfernt ist, ist durch abschnittsweises Mähen (wenn möglich händisch mit der Sense) alle zwei Jahre zu pflegen und zu erhalten. Eine Beweidung oder landwirtschaftliche Nutzung des Krautsaumes ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.

Für den Wertpunkte bezogenen Ausgleich wurde die Teilfläche A2 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die dortige Fläche ist zu einer mäßig extensiv genutzten Grünlandfläche (BNT G212) aufzuwerten. Hier ist auf der Teilfläche 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 auszumägen. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Grundsätzlich gilt, dass Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. 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 Anwachszeit zu entfernen.

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.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Merkendorf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ in einer Teilfläche zu ändern und geringfügig in bisher noch landwirtschaftlich genutzte Bereiche zu erweitern. Insgesamt soll eine Fläche von ca. 8.449 m² geändert werden. Ca. 1.141 m² werden erstmals aus der landwirtschaftlichen Nutzung in die Siedlungsgesamtentwicklung einbezogen. Der überwiegende Anteil dieser erstmal von einer Siedlungsnutzung betroffenen Flächen wird aber wiederum für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen herangezogen (ca. 740 m²).

Mit den Planungen soll die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktionen in Merkendorf ermöglicht werden. Hierzu soll ein weiteres Baufenster innerhalb der im Wesentlichen bereits als Sondergebiet genutzten Flächen geschaffen werden, in welche die das bereits bestehende Versorgungsangebot ergänzende Einzelhandelsnutzungen errichtet werden sollen.

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 Flächen des Planungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan im überwiegenden Teil bereits als Sondergebiet für Einkaufszwecke dargestellt. Geringe Randbereiche könne auch schon als Flächen für die Landwirtschaft angesehen werden. Aufgrund des typischen Unschärfegrades eines Flächennutzungsplans kann hier aber noch von einer hinreichenden Übereinstimmung der Planungen mit den Entwicklungszielen der Kommune für die insgesamt überplanten Flächen ausgegangen werden.

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 gemeinsames Kleinzentrum mit Wolframs-Eschenbach an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weiterhin liegt Merkendorf im ländlichem Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Im Umfeld grenzen an das Planungsgebiet überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen, weitere Einkaufsnutzungen sowie die Ortsstraße „Am Wiesengrund“ an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im ersten Halbjahr 2024 örtliche Begehungen durchgeführt sowie vorhandene Bestandsdaten ausgewertet.

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend bereits durch einen Discounter für Einkaufszwecke genutzt. Die Freifläche sind durch die intensive Parkplatznutzung gekennzeichnet. In den Randbereichen sind Randeingrünungsmaßnahmen entsprechend der Vorgaben des bisherigen Planungsrechtes realisiert. Am Südrand sind intensivere Randeingrünungen mit Gehölzen und Bäumen umgesetzt. Südlich davon schließen bisher noch landwirtschaftlich genutzte Flächenanteile an. Das Umfeld ist, wie bereits beschrieben, durch die bestehenden Siedlungsnutzungen und landwirtschaftliche Flächen bestimmt.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem geringfügig von Norden nach Süden geneigten Bereich. Es liegt ein Höhenunterschied von ca. 0,5 m auf einer Länge von ca. 125 m vor.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Ackerflächen zugunsten eines mittleren bis hohen Versiegelungsgrades mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet
- Veränderungen der Topografie durch Geländemodellierungen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

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 ist das Planungsgebiet dem Coburger Sandstein zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd, zu rechnen.

Die Baugrundeigenschaften werden lt. Umweltatlas wie folgt beschrieben: „wechselhafte Gesteinsausbildung. Vorherrschend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, z. T. mürbe oder sehr harte Lagen, massig, z. T. dünnplattig, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffstein, teils Tonmergelstein, z. T. in Linsen, an der Basis als durchgehende mächtigere Lage, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Staunässe und Quellaustritte.“

Als Bodenart ist fast überwiegend Braunerde und verbreitet Pseudogley-Braunerde unter Wald gering verbreitet podsolig aus(grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte SI5V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 34 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 35 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F5b Flatterulmen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die bereits umfassend bestehende Siedlungsnutzung ist auch bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das gebietseigene Saatgut entstammt der UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Gebietseigene Gehölze sind dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zuzuordnen.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im überwiegenden Teil in bereits versiegelte oder für Siedlungszwecke genutzte Bereich eingegriffen. Im Bereich der bereits bestehenden Siedlungsnutzungen kommt es zu teilweise zu einer Neuordnung der Nutzungsstrukturen. Es ist aber nicht von wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen auszugehen.

In Teilbereichen kommt es aber auch zu Eingriffen in bisher unversiegelten Flächen. Hier wird ein erstmaliger Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Nutzung als Ackerfläche für die Landwirtschaft wird dort aufgegeben. Durch die späteren Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Zusätzlich kommt es zu Eingriffen in bisher für Randeingrünungsmaßnahmen genutzte Flächen. Aus beiden Eingriffen leiten sich für das Planungsgebiet zunächst Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt in den bisher nicht versiegelten Bereichen sowie den mit Gehölzen bestückten Flächen ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Im Bereich der Hecken werden Gehölze und Wurzelstöcke entfernt.

Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich. Vor Wiederverwertung der Bodenmaterialien sollte, bzw. muss bei Abtransport, eine Überprüfung auf Belastungen der Materialien erfolgen.

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Durch die Baumaßnahmen werden neue Baumaterialien in den Boden eingebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass hieraus keine Belastungen für die verbleibenden natürlichen Bodenschichten entstehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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. Zwar wird hiermit zu einem gewissen Grad die Verfügbarkeit von Nutzflächen zum Anbau von Nahrungsmitteln reduziert, es sind aber aktuell keine Hinweise bekannt, die erkennen lassen, dass hieraus erhebliche Auswirkungen auf den Bewirtschafter entstehen.

Im Bereich der Heckenstrukturen wird die bisherige landschaftlich Einbindung mit unversiegelten Flächen aufgegeben. Es kommt dort zu weiteren Flächenversiegelungen.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,86im Planungsgebiet und der geplanten nutzungsbedingt Flächeninanspruchnahme kann von einem hohen 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 Inanspruchnahmen von im Wesentlichen bereits versiegelten Flächen kann der Flächeneingriff insgesamt bereits aber gut minimiert werden. Die kompakte Anordnung der Gebäude trägt hierzu einer Schonung des Schutzgutes Boden bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozesse, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird grundsätzlich 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. Es sind Ausgleichsmaßnahmen für die erstmaligen Flächeneingriffe und Eingriffe in mit Hecken bestockten Bereiche vorzunehmen.

Im Ergebnis sind daher voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Laut Bodengutachten aus der Entstehungsphase der bereits umgesetzten Märkte ist in Tiefen von ca. 1,3 unterhalb der Oberkante der Bodenplatte mit Grundwasser (Schichtenwasser) zu rechnen.

Hydrogeologisch sind die überplanten Flächen dem Blasensandstein zuzuordnen. Als hydrogeologische Eigenschaften wird von einem regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit ausgegangen. Dieser bildet mit Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 3,75 km östlich mit dem dortigen Wasserschutzgebiet Gersbach.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich in den bisher nicht versiegelten Bereichen ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben. In den bereits versiegelten Bereichen ist im Endzustand der Planungen nicht mit einer Veränderung der Bestandssituation zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen.

Bereits während der Baumaßnahme ist in den unversiegelten Bereichen mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Alle Auswirkungen können in den bereits bestehenden Bereichen der überplanten Flächen in gleicher Weise auch unter Beachtung des bestehenden Planungsrechtes entstehen, so dass sich dort keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich unversiegelten Flächen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

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

Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Plangebiet selbst sowie für das Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es 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 werden Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 14 – 15 °C und im Winterhalbjahr mit 2 – 3 °C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe wird im Sommerhalbjahr mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 – 300 mm angegeben. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Die überplanten Fläche tragen durch ihre bereits bestehende intensive Nutzung nicht relevant positiv zur Klima- und Luftsituation vor Ort dabei. Durch die starken Versiegelungen der Parkplatzanlagen ist stattdessen mit einer lokalen Aufheizung zu rechnen.

Im Bereich der überplanten landwirtschaftlichen Nutzungen besteht bisher zu einem gewissen Grad die Möglichkeit der Kaltluftneubildung. Gleiches gilt für die bestehenden Heckenstrukturen in den Randbereichen.

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.

Wesentliche Auswirkungen auf die Funktion der Kaltluftneubildung sind nicht zu erwarten. Die überplanten Flächen erfüllen hier keine relevante Funktion.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Die Eingriffe in die Hecken sind hier ebenfalls als nicht erheblich einzustufen, sollten aber im Sinne der weitergehenden Funktionen für den Artenschutz sowie das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Zwar wird nun grundsätzlich eine weitere Bebauung mit der Planung zugelassen, hieraus ergeben sich weder für das Kleinklima noch für den größeren Umgriff relevante Auswirkungen.

Durch die geringfügige weitere Bodenversiegelung und die zusätzliche Bebauung kommt es zu einer geringfügigen weiteren Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Dies ist aber auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen in Relation zur zusätzlichen Eingriffsfläche als nur gering erheblich zu erachten.

In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die weiterhin festgesetzten Grünflächen sowie der Erhalt der Gehölzbestände im Süden können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ergeben sich, wenn moderate Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Die durch die Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sowie Auswirkungen auf das Klima sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind.

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 werden im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird aktuell bereits intensiv durch Siedlungsfunktionen genutzt. Die Flächen sind als wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu erachten. Im Regelfall ist aufgrund der erheblichen Störungen mit Vorkommen der „störunempfindlichen“ Allerweltsarten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Die bestehenden Hecken im Plangebiet stellen aktuell als Bestandteil der freien Landschaft, zu einem gewissen Grad auch einen gewissen Teil des Lebensraums für Wildtiere, insbesondere Hecken- und Gehölzbrüter dar. Die zum Teil dort befindlichen Bäume bieten ein Angebot für entsprechend spaltenbewohnender Arten.

Die Randbereiche der überplanten landwirtschaftlichen Flächen stellen zwar ein Teil der freien Landschaft und somit ein Teil des Lebensraums von Wildtieren dar, aufgrund der erheblichen Störungen durch die bestehenden Nutzungen sind diese Flächenbereiche aber als wenig attraktiv zu erachten.

Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtlich relevante Vogelarten konnten bei den örtlichen Begehungen ebenfalls nicht festgestellt werden. Zur Vermeidung von Auswirkungen sind aber Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen angezeigt.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitats gehen verloren. Durch die geplanten Nutzungen werden neue Siedlungsräume geschaffen, wodurch grundsätzlich ein weiterer Wandel des Artenspektrums hin zu den „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs begünstigt wird.

Im Bereich der bereits für Siedlungsnutzungen genutzten Teile des Planungsgebietes ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen. Diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich erachtet.

Hecken- und Gehölzbewohnenden Arten wird mit der Rodung der diesbezüglichen Strukturen der Lebensraum entzogen. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Auswirkungen sind aber als gering einzustufen, da im Umfeld ausreichend alternative Bereiche vorhanden sind und der Eingriff zudem lokal beschränkt und als gering einzustufen ist.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Eingriff in die Heckenstrukturen 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. Vergrümmungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

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 und Heckenstrukturen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten, Kleintiere sowie gehölbewohnende Vogelarten. Die Extensivwiesen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern. Beleuchtungen im Plangebiet können zu negativen Effekten auf Falter und Insekten führen. Es sollten daher nur insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden. Durch größere Glasfassaden besteht zu einem gewissen Grad ein erhöhtes Risiko des Vogelschlags.

Größere Pflegemaßnahmen (auf Stock setzen) an den bestehenden und neu gepflanzten Heckenstrukturen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände nur außerhalb der europäischen Vogelschutzzeiten durchzuführen.

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 geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch (Erholung/Lärm)

Beschreibung

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Bestand bereits überwiegend als Siedlungsflächen für die Nahversorgung von Merkendorf genutzt. Der Geltungsbereich besitzt keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung, sichert aber die lokale Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Die Fläche sind durch die Nutzungen bereits anthropogen überprägt. Sie werden zudem durch die Immissionen aus der nahen Bundesstraße sowie der Ortstraße belastet.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind aber aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen als gering zu erachten. Erhebliche Mehrbelastungen sind durch die Anordnung der zusätzlichen Nutzungen

sowie der Synergieeffekte mit den bereits vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

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 über die bestehende Ortstraße. 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. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen 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 sowohl Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm 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 angrenzenden Straßen sowie im Gebiet selbst können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Zusätzliche Verkehrslärmemissionen können aus den zu erwartenden zusätzlichen Fahrbewegungen der neuen Nutzungen entstehen. Verkehrsströme müssen daher so gelenkt werden, dass hieraus keine übergebührenden Mehrbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes sind aus der Änderung der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Relevante Immissionsorte sind, soweit von den überplanten Flächen entfernt, dass auch unter Berücksichtigung der geplanten zusätzlichen Nutzungen nicht mit einer Überschreitung der relevanten Orientierungs- oder Grenzwerte zu rechnen ist.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden. Gefährdungen für die Nutzungen im Plangebiet selbst können durch architektonische Selbsthilfe hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen der gewerblichen Nutzung. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Begrenzung der zulässigen Emission sind die resultierenden Emissionen in Abwägung aller Belange als noch vertretbar zu erachten.

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 können geringer Erheblichkeit entstehen.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrschen bereits aktuell intensive Siedlungsnutzungen in Form von Einzelhandelsnutzungen vor. In den Randbereich im Süden sind noch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Entlang der Gebietsränder sind Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden, welche der landschaftlichen Einbindung der Flächen dienen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten.

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen überwiegend landwirtschaftliche Nutzung sowie die Siedlungsnutzungen von Merkendorf vor. Für das Landschaftsbild relevant sind der Wechsel zwischen den Ackerflächen und den Siedlungsstrukturen von Merkendorf. Die Bundesstraße B13 ist als gewisse Vorbelastung für das Landschaftsbild zu erachten.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall ist die Veränderung des Landschaftsbilds bereits in der Vergangenheit durch die Errichtung der bereits vorhandenen Einkaufsmärkte bereits erfolgt. Die Planungen haben bzgl. der Gebäudestrukturen nur noch geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da das zusätzliche Baufenster zwischen die bestehenden Strukturen entwickelt und zudem in der Höhenentwicklung begrenzt wird.

Größere Auswirkungen ergeben sich zunächst aus den Eingriffen in die bestehenden Heckenstrukturen in den Rändern am Süden. Durch den Verlust der Heckenstrukturen treten die Baukörper zunächst wieder in den Vordergrund des lokalen Landschaftsbildes. Die festgesetzten Ersatzpflanzungen minimieren diese Auswirkungen aber und gleichen diese mittelfristig auch wieder aus. Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Farbwahl minimieren zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung neuer Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im vorliegenden Fall ist der Eingriff aber bereits überwiegend erfolgt. Die mit den Planungen nun noch erfolgenden zusätzlichen Eingriffe sind hier als unerheblich zu erachten. Die gewählte städtebauliche Anordnung minimiert vielmehr die Auswirkungen auf die Flächenverfügbarkeit bestmöglich und stärkt gleichzeitig die Nahversorgung in Merkendorf.

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 geringen zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer leichten Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecken zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen verschoben. Die Auswirkungen sind aber aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme als unerheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen durch die neuen baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild sind durch die Begrenzung der Höhenentwicklung und Verortung des zusätzliche Baufensters hinreichend minimiert. Erhebliche zusätzliche das Landschaftsbild prägende Strukturen sind aus den Planungen nicht zu erwarten. Die Eingriffe in die Randeingrünungsmaßnahmen werden durch die festgesetzten Ersatzmaßnahmen hinreichend ausgeglichen, so dass insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme sind durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für zusätzliche Nutzungen, einer Verdichtung innerhalb des bereits genutzten Umfeldes und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert. Die Flächeninanspruchnahme wird zudem durch die Begrenzung der Versiegelung minimiert. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

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, durch die geplante Eingrünung des Planungsgebietes können die Auswirkungen 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

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine relevanten Denkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Durch Bodeneingriffe kann es u.U. zu Eingriffen in archäologisch relevante Bereiche kommen. Es 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.

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 Landschaft. Es sind Ersatzmaßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erforderlich, welche gleichzeitig wiederum auch positiv auf das Schutzgut Boden wirken.

Die bestehenden Siedlungsnutzungen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Randbereich führen dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild. Mit der geplanten Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen wiederum, wird die neu überplanten Flächenteile der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer geringen zusätzlichen 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 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 des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebietes bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ergibt keine positiven Entwicklungen. Es würde die bereits bestehenden Einkaufsnutzungen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Im Bereich der Einzelhandelsnutzung wäre mittelfristig auch ein Leerstand möglich, da die fehlende Entwicklungsmöglichkeiten des dortigen Betriebes den Betriebsstandort in Frage stellen könnten.

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 erfolgte durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen wird durch die Maßgabe 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. Neue Gebäude sollen mit Gründächern errichtet werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser wird voraussichtlich örtlich versickert, im Zweifelsfall zur nächsten Vorflut abgeleitet. Wenn möglich wird das Oberflächenwasser zur Versorgung der geplanten Bäume genutzt. 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 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 Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Eingriff in die Heckenstrukturen 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 werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz ist die Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes gewährleistet.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randbegrünung. Die Höhenentwicklung ist angemessen zu begrenzen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgen naturnah. 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 getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

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

Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bodendenkmäler im Planungsbereich sind bekannt. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Bereich der bestehenden Siedlungsnutzungen ist lediglich ein Fortbestand der bestehenden Nutzungen denkbar. Grundsätzlich sind negative Auswirkungen durch eine mittelfristig u. U. sich ergebende Aufgabe der bestehenden Nutzungen möglich, wodurch ein städtebaulicher Missstand entstehen könnte. 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, Umweltatlas, Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im ersten Halbjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

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 Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Gleiches gilt für die festgesetzten Ausgleichsflächen, welche zudem an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet werden.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ soll in einer Teilfläche von ca. 0,85 ha geändert und geringfügig erweitert werden. Mit den Planungen sollen zusätzliche, den Nachversorgungsstandort stärkende Einzelhandelsangebote in Merkendorf etabliert werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Osten und Süden an landwirtschaftliche Strukturen an. Im Westen grenzen weitere Einzelhandelsnutzungen an. Im Norden begrenzt die Ortstraße „Am Wiesengrund“ das Planungsgebiet.

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.

Grundsätzlich ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine anderweitigen Auswirkungen als diese bereits im Bestand zu erwarten wären. Erhebliche Konfliktpunkte konnten durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

Als größte Herausforderung stellt sich die Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Eingriffe in bestehende Randeingrünungsstrukturen müssen verbindlich ausgeglichen werden, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Eingriffe in die Flächenverfügbarkeit sind durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe 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 wurde im ersten Halbjahr 2024 örtliche Begehungen hinsichtlich der Betroffenheit artenschutzrechtlich besonders geschützter Arten vorgenommen. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen und den damit einhergehenden Störungen als weniger attraktiver Lebensraum für entsprechende Arten anzusehen. Während der Begehungen konnten neben den typischen Arten des Siedlungszusammenhangs keine relevanten schützenswerten Tierarten im Planungsgebiet festgestellt. Auch besonders geschützte Pflanzen konnten nicht festgestellt werden.

Eine potenzielle Eignung für geschützte Vogelarten stellen aber die bestehenden Heckenstrukturen am Südrand der überplanten Flächen dar.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind daher die im Bebauungsplan bereits festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verbindlich umzusetzen.

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen.

Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.

- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 10 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Es sind keine CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG für die vorgefundenen relevanten Arten notwendig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten in Abwägung aller Belange 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. Die Planung ist mit den Maßgaben des Artenschutzrechtes verträglich.

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 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.

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).

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden.

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).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurde, im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Merkendorf geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere alternative Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Merkendorf zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regelt der Abschnitt 5.3 umfassen die Zulässigkeit von Nutzungen. Die dortigen Vorgaben werden aber mit der vorliegenden Planung nicht tangiert. Neben dem bereits bzgl. der Vorgaben des LEP relevanten großflächigen Lebensmitteldiscounters werden nur weitere Nutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zugelassen. Sie wären allgemein auch in einem Gewerbegebiet im Regelfall zulässig. Durch die baulich ausgeführte räumliche Trennung zu den weiteren Einzelhandelsnutzungen sind auch die weitergehenden Maßgaben des Abschnitts 5.3.1 entsprechend beachtet, weshalb für sie die Einzelhandelsziele des LEP nicht einschlägig sind.

Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, das Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Diesen Zielen trägt die Stadt Merkendorf mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Merkendorf als Kleinzentrum auf der Entwicklungsachse 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.“

Hinsichtlich der Handelsentwicklung in der Region Westmittelfranken wird im Regionalplan unter 5.3 ausgeführt: „Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels sollen, insbesondere in den zentralen Orten, die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden.“

Weiter heißt es unter 5.3.1.1: „Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden.“ Für Kleinzentren wie Merkendorf wird unter 5.3.1.4 ausgeführt: „In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden.“

Allgemein wird unter 5.3.2 bzgl. Einzelhandelsgroßprojekte ausgeführt: „In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.“

Als Einzelhandelsgroßprojekt ist im Änderungsbereich weiterhin nur der bereits im Bestand zulässige Lebensmitteldiscounter als relevant zu erachten. Die nun geplanten ergänzenden Nutzungen sind diesbezüglich nicht von Relevanz.

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 und die bestehenden Bauungen im Planblatt enthalten. Weiterhin sind bestehende Freileitungen und bestehende Bäume dargestellt.

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ in der Fassung vom 28.11.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung textliche Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Umweltbericht, integriert in die Begründung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit geänderten Festsetzungen für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.06.2024
zuletzt geändert 12.09.2024, 28.11.2024

Merkendorf, den.....

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

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister