

**Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach**

13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Merkendorf

**Im Bereich des Bebauungsplans
„Hauptstraße 54“**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

18.12.2024
Zuletzt geändert am 04.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	5
2.2	Derzeitige Nutzungen	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Bodendenkmäler.....	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete.....	7
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	9
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Merkendorf	10
4.1	Künftige Nutzungen	10
4.2	Flächenbilanz	10
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	10
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	11
4.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.6	Übergeordnete Planung.....	12
5.	Umweltbericht.....	14
5.1	Einleitung	14
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
5.2.1	Schutzgut Boden.....	15
5.2.2	Schutzgut Wasser.....	16
5.2.3	Schutzgut Klima/Luft.....	17
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
5.2.5	Schutzgut Mensch	20
5.2.6	Schutzgut Landschaft / Fläche	21

5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
5.2.8	Wechselwirkungen	23
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
5.6	Zusätzliche Angaben	25
5.7	Maßnahmen zur Überwachung	26
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
7.	Hinweise	27
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	28

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Stadtgebiet ab. Er soll die langfristigen Entwicklungsabsichten beschreiben.

Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Gebietes der Stadt von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Wichtiges Ziel in der Siedlungsentwicklung ist hierbei die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt. Durch die Lage von Merkendorf im ländlichen Raum ist die diesbezügliche Siedlungsentwicklung sowohl von einer Entwicklung um Kernort als auch den 12 Stadtteilen geprägt. Die Stadt Merkendorf beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Merkendorf zusätzliche gemischte Bauflächen zu erschließen. Es sollen am Südwestrand von Merkendorf hier sowohl gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen in einem urbanen Gebiet vereint werden. Hiermit soll eine sinnvolle verdichte Nachnutzung einer zwischenzeitlich brachliegenden Fläche erfolgen.

Grundlage für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung sind die konkreten Überlegungen eines Vorhabenträgers für eine Bebauung der Flächen. Um eine geordnete Entwicklung des Bereiches zu gewährleisten, ist die Stadt Merkendorf hier zu dem Schluss gekommen, dass eine planerische Regelung mittels Bauleitplanung von Nöten ist.

Es wurde hierbei nach sorgsamer Abwägung der relevanten Belange (insbesondere Flächensparen, Orts- und Landschaftsbild, Umweltbelange, etc.) die Notwendigkeit festgestellt, dass neben der regulären Entwicklung von Wohnbauflächen am Stadtrand auch gewerbliche Nutzungen im Siedlungszusammenhang erforderlich sind. Das Änderungsgebiet schließt im Norden, Osten und Süden bereits als gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche an. Um für die geplanten Nutzungen ausreichend Raum zu schaffen, soll das Änderungsgebiet im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung zukünftig auch als gemischte Baufläche anstatt einer Ortsrandeingrünung dargestellt werden. So können die Änderungsflächen zusammen mit den Flächen des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 23 als urbanes Gebiet entwickelt werden.

In Merkendorf wurde in den vergangenen Jahren vielfach eine Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen oder Wohnungen, welche mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden können, registriert. Hier ist vor allem die zentrale Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit aller wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs hervorzuheben.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung weiterer gemischter Bauflächen ergibt sich vorrangig durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung selbst. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen älteren Generationen der örtlichen Bevölkerung angepasste Wohnformen in zentraler Lage kaum bis gar nicht vorhanden sind. Die Flächen am Südrand der Altstadt in verkehrsgünstiger Lage sind zudem auch für gewerbliche Nutzungen, aber auch medizinische Nutzungen attraktiv, so dass die Entwicklung gemischt genutzter Flächen hier ein guter Kompromiss der unterschiedlichen Interessenslage darstellt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll im Planungsgebiet eine Nachverdichtung auf den bestehenden Flächen ermöglicht werden. Die vorhandenen Gebäude werden zurückgebaut und neue Gebäude für die zulässigen Nutzungen errichtet. So wird entstandener Leerstand einer sozialverträglichen Nachnutzung zugeführt.

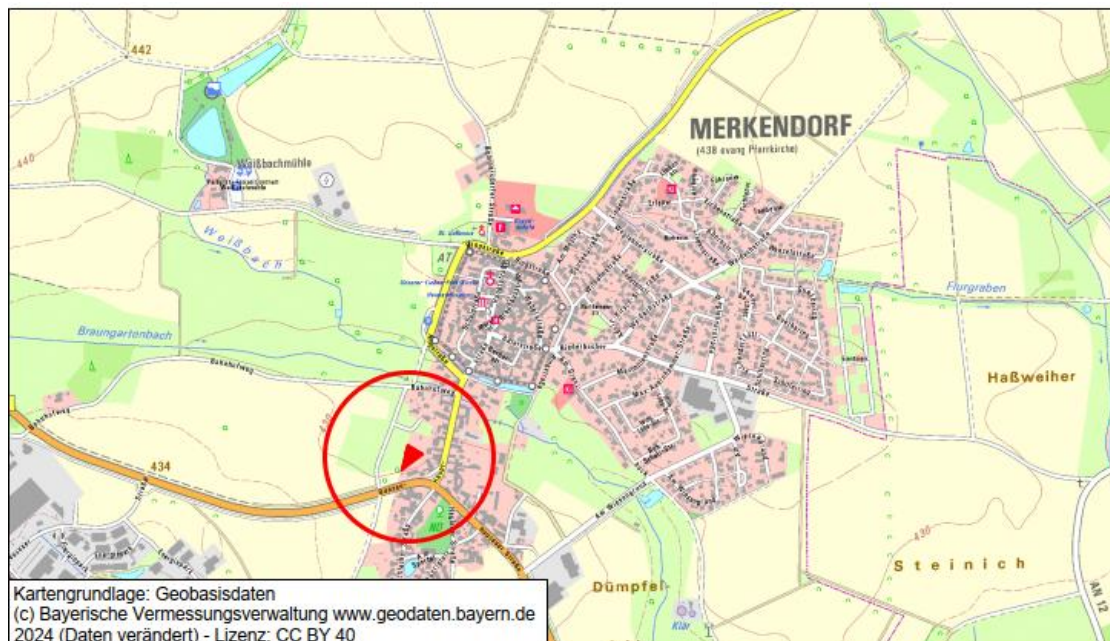
Ein privater Investor ist nun an die Stadt Merkendorf mit dem Wunsch der Entwicklung von Wohnbauflächen sowie gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung herangetreten. Die vorliegenden Planungen sollen hierbei grundsätzlich den vertretbaren städtebaulichen Rahmen einer konkreten Entwicklung sicherstellen und Fehlentwicklungen ausschließen.

Mit den Planungen erfolgt eine verträgliche Arrondierung der Siedlungsentwicklungen am Südwesten von Merkendorf. Hierzu werden auf Ebene des Flächennutzungsplans ca. 0,2 ha bisher ungenutzte Flächen zusätzlich als gemischt genutzte Flächen in den Siedlungszusammenhang einbezogen.

Hierüber wurde in den zuständigen Gremien der Stadt Merkendorf beraten und in Abwägung aller Belange der Beschluss gefasst, den grundsätzliche Entwicklungsabsichten des privaten Investors nach einer Entwicklung von gemischten Bauflächen zu entsprechen. Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet werden. Die Entwicklung gemischter Nutzungen in Merkendorf wurde im Gremium der Stadt Merkendorf intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung einer weiteren Fläche orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Stadt Merkendorf hat sich in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Hauptstraße 54“ zu ändern.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Stadt Merkendorf

© Karte Bay. Vermessungsverwaltung 2024

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Merkendorf umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans das Flurstück mit der Fl. Nr. 269/2 der Gemarkung Merkendorf. In den Änderungsbereich sind insgesamt Flächen von ca. 0,2 ha einbezogen.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich am Südwestrand von Merkendorf.

Er wird umgrenzt:

- im Osten: durch die Siedlungsflächen von Merkendorf
- im Süden: durch die Siedlungsflächen von Merkendorf
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch Grünflächen im Siedlungszusammenhang

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 75 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 0,6 m nach Norden.

Die Fläche dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als Grünfläche (Garten der Bestandsnutzungen) im Siedlungszusammenhang genutzt.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Änderungsbereichs als Flächen Ortsrandeingrünungsflächen mit Hecken und Einzelbäumen im Westen dar. Das Umfeld der Änderungsbereiche wird zum größten Teil im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch 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.

2.5 Bodendenkmäler

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Änderungsgebiets, ca. 35 m südlich befindet sich ein als Baudenkmal eingestuftes Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, die mittelalterliche Altstadt von Merkendorf, befindet sich 240 m nördlich.

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, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach Tel. 0981/468-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2024

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.

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Siedlungsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen geprägt. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs bestehen Hecken und Gehölzstrukturen, diese prägen lokal das Natur- und Landschaftsbild. Innerhalb des Änderungsbereiches herrscht eine typische Gartennutzung im Siedlungsbereich vor. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet.

2.7 Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild in Änderungsbereichen ist durch die bestehenden Siedlungsflächen mit der denkmalgeschützten Altstadt von Merkendorf sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße 13 sowie der Bahnstrecke Würzburg - Treuchtlingen geprägt. Zusätzlich kennzeichnend für das Landschaftsbild des Stadtgebiets sind die bestehenden Stromleitungen, die an mehreren Stellen die Stadtgebietsflächen von Merkendorf queren. Das Änderungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Merkendorf. Das umgebende Landschaftsbild wird von landwirtschaftlichen Nutzungen, von Siedlungsflächen sowie den Verkehrsflächen der bestehenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B13, bestimmt. Südwestlich verläuft im Landschaftsraum eine 20 kV Freileitung.

Im Änderungsbereich sind keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Im weiteren Umfeld, südlich der Bundesstraße B13 ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 3,7 km Luftlinie östlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Gersbach“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

2.9 Emissionen

Der Änderungsbereich grenzt zunächst an eine bestehende Ortsstraße und im Weiteren an die Bundesstraße B13 an. Somit sind im Änderungsgebiet Immissionen aus Verkehrslärm zu erwarten. An den Änderungsbereich grenzen, wie bereits beschrieben, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass während der notwendigen Erschließungsmaßnahmen die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit ungehindert aufrechterhalten werden muss. Im Weiteren grenzen an den Änderungsbereich gemischt genutzte Flächen an. Aus den dort zulässigen gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen für den Änderungsbereich entstehen.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

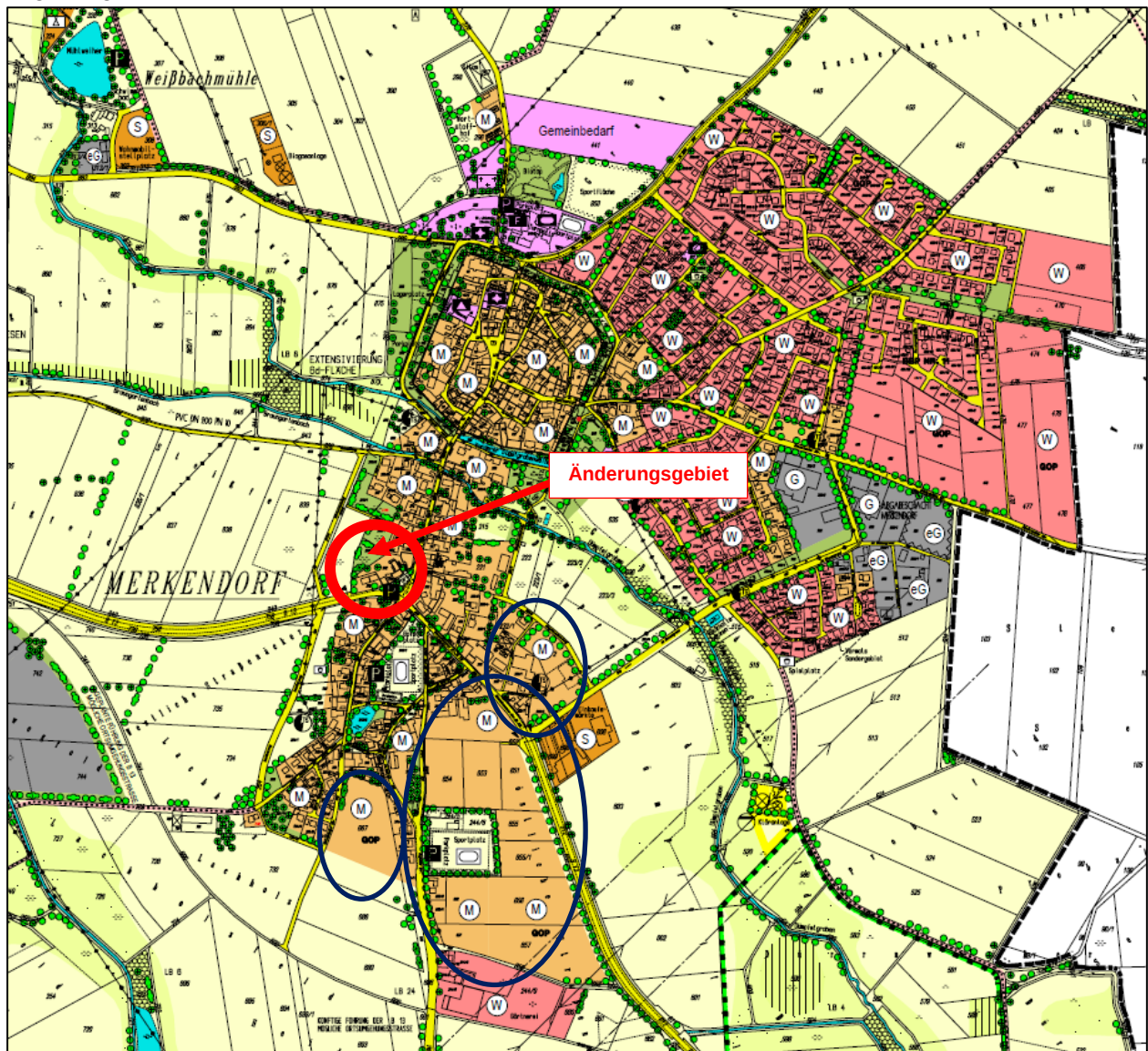
Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigen Stelle im Stadtgebiet von Merkendorf sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Südwesten von Merkendorf. Das Umfeld ist überwiegend durch gemischte Bauflächen sowie landwirtschaftlichen und dörflichen Nutzungen im Umfeld geprägt.

Erhebliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind, den planerischen Grundabsichten folgend, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Das im Regionalplan dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet südlich der Bundesstraße B13 wird auch unter Beachtung der hier vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans entsprechend gewahrt. Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Anpassungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher grundsätzlich als vertretbar und angemessen zu erachten. Mit der geplanten Arrondierung der Siedlungsentwicklung

westlich der bestehenden Bauflächen kann zudem der Siedlungscharakter von Merkendorf geeignet abgerundet werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Hierzu trägt insbesondere der zwingende Erhalt der landschaftsprägenden Baumstruktur am Westrand des Plangebiets bei.

Entsprechend der notwendigen Abwägungen zu den Planungsentscheidungen wurde aber weiterhin eine Überprüfung des Stadtgebietes auf ggf. vorhandene, potentiell besser geeignete Entwicklungsoptionen vorgenommen.

Im Stadtgebiet von Merkendorf sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Änderungsgebiet noch drei weitere Teilbereiche (blaue Kreise auf nachfolgender Karte) für die Entwicklung von gemischten Bauflächen definiert, zwei davon wurden bislang nicht weiter überplant. Ein Teilbereich ganz im Süden von Merkendorf wurde mit einem entsprechenden Bebauungsplan überzogen, hier sind auf einer Fläche von ca. 1,2 ha gemischte Nutzungen zulässig. Die Restfläche im Süden von Merkendorf, rund um das Sportgelände ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, aber kein nachfolgender Bebauungsplan aufgestellt. Ebenso verhält es sich mit den Flächen nordwestlich der Straße „Am Wiesengrund“ sowie zwischen der Hirschbacher und Heglauer Straße. Auch für diese Bereiche wurden keine Bebauungspläne aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer und entsprechender Nachfrage aufgestellt.



Kartenausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf (ohne Maßstab)

Für die vorliegende Planung beschränkt sich die Untersuchung von alternativen Entwicklungsflächen auf das Stadtgebiet von Merkendorf. Es ist beabsichtigt, zumindest für einen Teil des Änderungsgebiets, seniorengerechte Wohnungen bzw. Wohnungen, welche mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden zu entwickeln. Dafür ist ein Standort mit guter Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen sowie Versorgungsmöglichkeiten mit Dingen des täglichen Bedarfs unumgänglich. Die Ortsteile von Merkendorf sind nur bedingt an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen, so dass hier eine Versorgung und Erreichbarkeit sich oft schwierig gestaltet.

Mit der vorliegenden Planung ist zudem die Nachverdichtung von einem bisher ungenutzten Grundstück bzw. von leerstehenden Gebäuden vorgesehen. Den Zielen der Landesplanung hinsichtlich der vorrangigen Nutzung von Innenbereichsflächen wird somit Rechnung getragen. Die leerstehenden Gebäude werden rückgebaut und durch neue ersetzt, die bisher ungenutzte Fläche im Westen wird zur gemischten Baufläche für die Entwicklung von Wohnnutzungen.

Es wird lediglich ein geringer Teil einer bisher als Außenbereich anzusehender Fläche für die vorliegende Bauleitplanung benötigt. Die Flächen grenzen sowohl im Norden, Osten und Süden bereits an die bestehenden Siedlungsflächen von Merkendorf an, so dass hier von einer Arrondierung der gemischten Bauflächen im Siedlungszusammenhang von Merkendorf auszugehen ist. Besser geeignete Alternativstandorte sind daher nach sorgsamer Würdigung der im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren Entwicklungsflächen nicht gegeben.,

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

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Merkendorf zu erwarten. Die bestehende Wohnraumnachfrage für seniorengerechte Wohnungen bzw. Wohnungen, die mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert werden, kann aktuell nicht anderweitig gedeckt werden. Es wäre mit einem Fortbestand des Leerstandes zu rechnen gewesen. Der Plannullfall stellte daher keine Alternative dar.

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

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

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im südwestlichen Randbereich des Kernortes von Merkendorf ermöglicht werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifizieren und deren geordnete Entwicklung ermöglicht werden. Die dort bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans im Umfeld dargestellten gemischt genutzte Flächen sollen durch die vorliegenden Planungen arrondiert werden. Hiermit kann dort einem Leerstand von bestehenden Siedlungsflächen entgegengewirkt

werden und gleichzeitig auch eine sinnvoller Siedlungsabschluss von Merkendorf erreicht werden. Die Planungen dienen damit der Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung von Merkendorf.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten alternativen Entwicklungsflächen, sowie die hinreichend minimierbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im Gebiet von Merkendorf sichergestellt werden.

Wie unter Kapitel 1 bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch die Stadt Merkendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Hauptstraße 54“ durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Merkendorf

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Darstellung von gemischten Bauflächen. Hierzu werden bisher als Ortsrandeingrünung dargestellte Bereiche zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt. Bei der Neudarstellung der gemischten Bauflächen werden, werden bestehende Hecken- und Baumstrukturen mit überplant, aber erhalten. Diese werden als verpflichtende Randeingrünungen entlang der westlichen Grenze der überplanten gemischten Bauflächen weiterhin dargestellt. Hiermit kann dann auch eine verträgliche Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Im Detail erfolgt die Sicherung der Gehölzbestände auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans.

Somit werden neben den städtebaulichen Aspekten auch die landschaftsplanerischen Aspekte angemessen beachtet. Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung von gemischten Bauflächen im Zusammenhang mit den bebauten Siedlungsflächen im Südwesten von Merkendorf. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geringgehalten werden.

4.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz für den Änderungsbereich in Neuses

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	0,22 ha
---	------------	----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Ortsrandeingrünung	ca.	0,22 ha
--------------------	-----	---------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Gemischte Bauflächen	ca.	0,22 ha
----------------------	-----	---------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen im Änderungsbereich erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Vielmehr werden die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geplanten Eingriffe vorbereitet. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus den Planungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend minimieren zu können, wurden wie unter 4.1 bereits ausgeführt, landschaftsgestalterische Maßgaben zur Eingrünung der Wohnbauflächen als Darstellungen in die Änderung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen. Diese

sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans in Form verbindlicher Festsetzungen zu übernehmen und auszuformulieren.

Eine weitergehende Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für die gemischte Bauflächen der Stadt Merkendorf beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Hauptstraße im Osten. Von dort sind weitere überörtliche Erschließungen wie die Bundesstraße B 13 erreichbar.

Diese Erschließung ist als ausreichend zu erachten. Dies gilt auch während der Bauphase. Auswirkungen auf die äußere Erschließung ergeben sich aus den Planungen nur in sehr geringem Umfang, da aufgrund der geringen Gebietsgröße nur mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Die geplante Erschließung erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Hauptstraße, somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Östlich des Änderungsbereichs ist straßenbegleitend beidseits der Hauptstraße bereits ein Gehweg vorhanden. Dieser dient für die fußläufige Erschließung des Änderungsbereichs auch weiterhin, weitere Erschließungen mittels Geh- und Radwege sind nicht erforderlich. Auf der Hauptstraße und entlang der Bundesstraße sind mehrere örtliche sowie überörtliche Radwege verortet.

Die nächste ÖPNV-Anbindung befindet sich 100 m nördlich des Änderungsgebiets, von dort besteht Anschluss an die Buslinien 712, 744 und 827 in Richtung Gunzenhausen sowie Heilsbronn.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann somit insgesamt als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebiets ist die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungen erforderlich. Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße östlich des Änderungsbereichs eingeleitet werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann ebenfalls über den bestehenden Regenwasserkanal in der Hauptstraße erfolgen. Die Niederschlagswasserableitung ist in ihrer Leistungsfähigkeit begrenzt. Zur Ableitung wird aller Voraussicht eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitungen in die bestehende Entwässerungsanlage notwendig. Die Schmutzwasserableitung besitzen grundsätzlich noch ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der zu erwartenden geringen zusätzlichen Abwassermengen.

Die weiteren notwendigen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom, ggf. Gas) sind grundsätzlich im Bereich der Hauptstraße bereits vorhanden. Es werden aber neue Hausanschlüsse sowie ggf. auch in geringem Umfang Netzerweiterungen erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen. Aus planerischer Sicht ist somit die Entwässerung der Änderungsbereiche auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt.

4.6 Übergeordnete Planung

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

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

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

Landesplanung

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

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 sollen geschaffen werden.“ (LEP 2023 1.2.1)

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

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen 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, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind 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 und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).

Regionalplanung

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.“

Im Regionalplan ist für den Bereich südlich der Bundesstraße B13 ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Ziel 7.1.3.2 festgesetzt. Hier wird definiert: „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Der Nahbereich um die Siedlungsflächen von Merkendorf sind nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt, so dass hier eine Überplanung der Flächen den Zielen des Regionalplans nicht widerspricht.

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf in einem Teilbereich geändert werden. Bisher als Ortsrandeingrünung dargestellte Bereiche am Südwestrand von Merkendorf sollen zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt und somit in den Siedlungszusammenhang einbezogen werden. Weiterhin sollen die bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen am Westrand als Flächen zur Entwicklung von Natur und Haushalt dargestellt und somit geschützt werden.

Hiermit soll ein Beitrag zur Entwicklung von flächensparenden Siedlungsformen im ländlichen Raum geleistet werden. Es soll die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für besondere Wohnansprüche (altersgerechtes Wohnen) aber auch verträgliche gewerbliche Angebot geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das geplant Baugebiet durch die Stadt Merkendorf.

5.1.2 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 der Änderungsgebiete sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.08.2000, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist die Stadt Merkendorf zusammen mit der Stadt Wolframs-Eschenbach als kleinzentralen Doppelort aus.

Im Umfeld grenzen an die Änderungsbereiche vorwiegend gemischte Bauflächen sowie landwirtschaftlich Flächen an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im zwischen Sommer 2024 und Frühjahr 2025 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandsstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlich Bestandsnutzung als Ackerflächen ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am Südwestrand von Merkendorf. Die Fläche wird derzeit hauptsächlich als Gartenfläche im Siedlungszusammenhang genutzt. Die zugehörige Wohn- und Gastwirtschaftsnutzung auf den dem Änderungsbereich zugehörigen Flächen wurde zwischenzeitlich aufgegeben. An das Änderungsgebiet grenzt im Norden, Osten und Süden die bestehenden gemischt genutzten Siedlungsstrukturen von Merkendorf an. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Garten- und Grünlandnutzung
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien

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

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- 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:

5.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Änderungsgebiet im Bereich des Blasensandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt vor, im Rahmen der Schadstoffanalyse ist der gewachsene Boden als BM 0 Material einzustufen.

Die Böden im Änderungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte ISIIb3 eingeordnet. Die Ackerzahl und die Grünlandzahl wird mit 35 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F5b „Flatterulmen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen Gartennutzung auf der Fläche des Änderungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für die Geltungsbereiche der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Es wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich, eine Bodenversiegelung. Hierdurch ergibt sich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine Ausgleichserfordernis.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige Gartennutzung aufgegeben. Es kommt zu Anlage neuer Freiflächen, welche nur noch bedingt einem natürlichen Wiesencharakter entsprechen. Es ist mit der Anlage von Rasenflächen mit Aufenthaltsfunktionen in den Freiflächen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann dort durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Die auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommenen Darstellungen bereiten diesen Ausgleich bereits vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Direkt im Änderungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben wurde eine vorerkundende Baugrunduntersuchung erstellt, hier wurde ein Grundwasserstand von 0,80 m unter der Geländeoberkante ermittelt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des geringen Grundwasserabstandes als voraussichtlich nicht möglich einzustufen. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden.

Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Buntsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Auswirkungen

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 und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wurden entsprechend Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Starkregenereignissen getroffen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung im Rahmen des konkreten Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen teilweise zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen. Die wesentlichen Baumstrukturen am Westrand bleiben aber bestehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen grundsätzlich übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Merkendorf ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet. Durch den geplanten Verzicht einer neuen unmittelbaren Erschließung mit Anbindung an die Hauptstraße von Merkendorf wird auf eine weitergehende Zerschneidung der Grünflächen im städtebaulichen Umfeld verzichtet und somit die dort zu einem gewissen Grad vorhandene Kaltluftneubildung erhalten.

Der weitestgehende Erhalt der Hecken- und Gehölzbestände im Westen vermeidet Eingriffe in für das Schutzgut höherwertig einstufende Bereiche. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen stärken den Bereich.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Merkendorf hierauf kein Einfluss genommen werden kann. Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber den Verhältnissen der freien Feldflur. Zu einem gewissen Grad ist somit mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. 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.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Ergebnis

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

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird als Garten genutzt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Merkendorf an. Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen.

Wegen der bisherigen Gartennutzung stellt der Änderungsbereich grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die Geltungsbereiche als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere sind.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Änderungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen ist mit dem Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die zu erwartende Einfriedung der Planungsflächen auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Bautätigkeiten ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkungen werden aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Ein Baubeginn während der typischen Brutzeiten europäischer Vogelarten ist u.U. 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. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Durch den notwendigen Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen am Westrand werden Eingriffe in wichtige biotopvernetzende Strukturen vermieden. Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist der Änderungsbereich für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die zulässige Einzäunung der geplanten Bauflächen wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass dieser für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

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

Der Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen stärkt die dortige Habitatfunktion. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen von Bäumen kann diesen Zustand weiter verbessern und neben Vögel auch für Insekten ein wertvolles Habitat schaffen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslange, der bekannten Auswirkungen von neuen Gebäuden, Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich schließt an die Siedlungsflächen von Merkendorf an.

Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit als Garten genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die freie Flur westlich des Änderungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

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

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsflächen der Bundesstraße B13 südlich der überplanten Flächen (Verkehrslärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im weiteren Umfeld (Geruchsbelastungen) entstehen.

Auswirkung

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld der Geltungsbereiche zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die angrenzende Hauptstraßen erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Änderungsgebiet 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.

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B13 wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplan beschrieben und entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

Zusätzliche Immissionsbelastungen, über das normale Maß hinaus, sind für die umgebenden Siedlungsstrukturen oder den Menschen an sich voraussichtlich nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Der Änderungsbereich ist im Südwesten von Merkendorf, mit direktem Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen. Im Umfeld schließen vorwiegend weitere Siedlungsflächen an, im Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Am Westrand befindet sich eine Hecken- und Gehölzstruktur, welche das lokale Ortsbild zusammen mit den Grünstrukturen der bestehenden Siedlungsstrukturen prägen.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 75 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 0,6 m nach Norden. Die Fläche dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als Grünfläche genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld die Altstadt von Merkendorf im Norden, die 20 kV-Stromfreileitung im Westen sowie die Bundesstraße B13 im Süden. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld vom Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzbeständen und den Siedlungsstrukturen geprägt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Bautätigkeit durch Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. zu erwarten. Baufahrzeuge und Bauvor-

gänge erkennbar. Da diese Vorgänge aber vorübergehend sind, sind die Auswirkungen als gering zu erachten. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von gemischten Bauflächen verschoben.

Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet.

Die Auswirkungen werden aber durch den Erhalt der maßgeblichen Gehölzbestände am Westrand in Kombination mit der Beschränkung der Höhenentwicklung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans auf ein verträgliches nicht erhebliches Maß reduziert.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Änderungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Westrand von Merkendorf. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die geplante Randeingrünungsmaßnahme reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Versiegelung und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Positiv für das Landschaftsbild wirkt der Erhalt der Gehölzstrukturen am Westrand, welche die Wirkung der neu geplanten Gebäude auf das Landschaftsbild reduziert.

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 und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinreichend reduziert werden.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Änderungsgebiets, ca. 35 m südlich befindet sich ein als Baudenkmal eingestuftes Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, die mittelalterliche Altstadt von Merkendorf, befindet sich 240 m nördlich.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch 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. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belange des Denkmalschutzes.

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.

5.2.8 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. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche zu erwarten.

Die bestehende Gartennutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild.

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

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Änderungsbereiche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Gartennutzung. Aufgrund der Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Gehölzstrukturen bereits Erhaltungsgebote für die überwiegenden Teile sowie ergänzende Entwicklungsgebote zu deren Stärkung dargestellt.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität 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, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. 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, insbesondere die Entwicklung der eingriffs-nahen Ausgleichsfläche gemindert. Gründächer, selbst auf den Nebengebäuden, können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Maßnahmen für eine Solarpflicht können einen Beitrag für eine Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima leisten.

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 im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Bau-feld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen 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. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. 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 privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie der auf Ebene des Bebauungsplans zu treffenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Vegetationsflächen vorzunehmen. Eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen kann zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung im nachgelagerten Bebauungsplan vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste 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

Durch das Nichtvorhandensein von Bau – und Bodendenkmälern im Änderungsgebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen gemischten Bauflächen im Stadtgebiet von Merkendorf sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Änderungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

5.6 Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener örtlicher Bestandsaufnahmen im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Südwestrand von Merkendorf, soll auf einer Fläche von ca. 0,22 Hektar ein urbanes Gebiet entstehen. Das Änderungsgebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Siedlungsflächen von Merkendorf an.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse 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. Wesentliche Konflikte sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans vorrangig in der Bewältigung möglicher auf das Landschaftsbild durch die geplanten Anlagen zu erwarten. Durch den festgesetzten Erhalt der wesentliche Gehölzstrukturen am Westrand werden die Auswirkung auf eine geringe Erheblichkeit beschränkt. Durch die Ausweisung der neuen Siedlungsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Flächen jedoch nur moderat vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die extensive Begrünung und zu erwartende geringe Versiegelung minimiert werden.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe 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

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde durch das Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im gutachterlichen Fazit wurde dabei festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind. Im Änderungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld wurden die im Siedlungszusammenhang bekannten „Allerweltsarten“ vorgefunden. Die Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Es ergibt sich somit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter besonderer Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen voraussichtlich nicht ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht. Jedoch wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine Kompensation gem. der Bayerischen Kompensationsverordnung erforderlich.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeit für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Folgende Maßnahmen wurden vom Artenschutzgutachter empfohlen. Die Umsetzung ist zwar nicht verpflichtend, dennoch kann oftmals mit wenig Aufwand eine Verbesserung für die lokale Population erreicht werden.

M02: Es wird die Erhaltung eines Drittels der aktuell bestehenden Gehölzstrukturen empfohlen.

M03: Es wird empfohlen, während der Bauphase, in den Monaten April bis Juli, zu den erhaltenden Hecken einen 3 m breiten Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen sollte in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden.

M04: Bei der Eingrünung sollte auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchtttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Berberitze (*Berberis vulgaris*).

Mit Beachtung der beschriebenen Maßnahmen wird den Forderungen des Artenschutzes hinreichend Rechnung getragen. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, CEF-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sind. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Merkendorf in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Bestandteile der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Gutachten vom 10/2024

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.12.2024, zu-
letzt geändert am 04.06.2025

Merkendorf, den.....

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

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister