

**Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 23
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Hauptstraße 54“

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

Stand der Fassung vom 18.12.2024,
zuletzt geändert am 04.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
	Alternative Planungsstandorte	6
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	8
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	8
3.4	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf	9
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Topografie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	13
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
6.1	Nutzungen	15
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	15
6.3	Erschließungskosten	15
7.	Bebauung	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	Dachgestaltung	20
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	22
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	22
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	25
8.1	Erschließung und Verkehr	25
8.2	Entwässerung	26
8.3	Versorgung	27
8.4	Abfallentsorgung	28
9.	Denkmalschutz	28

10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	29
11.	Vorbeugender Brandschutz	30
12.	Immissionsschutz	32
13.	Altlasten	36
14.	Grünordnung	36
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	36
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	38
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	38
14.2.2	Ausgleich	39
15.	Umweltbericht	39
15.1	Einleitung	39
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	39
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	39
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	40
15.2.1	Boden	41
15.2.2	Wasser	42
15.2.3	Klima/Luft	43
15.2.4	Tiere und Pflanzen	44
15.2.5	Mensch	46
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
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	51
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	51
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	52
17.	Überregionale Planung	54
18.	Hinweise	55
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	56

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hauptstraße 54“ 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Stadt Merkendorf hat mit Beschluss vom 18.12.2024 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Südwesten von Merkendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Hauptstraße 54“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 23.01.2025.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen gemischte Bauflächen für die lokale Nachfrage Flächen für die Umsetzung eines urbanen Gebietes realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Merkendorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Hauptstraße 54“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 03.02.2025 bis 08.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte am 23.01.2025 im Amtsblatt der Stadt Merkendorf.

Im Zuge der Stadtratssitzung vom 04.06.2025 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Stadtrat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde durch den Stadtrat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden zum derzeitigen Stand noch nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Merkendorf beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in am Südwestrand von Merkendorf ein urbanes Gebiet zu entwickeln. Es sollen dort sowohl gewerbliche Nutzungen wie auch Wohnnutzungen in einem urbanen Gebiet vereint werden und hiermit der im Umfeld bereits bestehende Nutzungsmix fortgeführt werden.

Im überplanten Bereich bestanden in der Vergangenheit eine Gastwirtschaft sowie Wohnnutzungen. Beide Nutzungsarten wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Die Gebäude stehen leer. Eine geeignete Nachnutzung ist auf Grund des Zustandes und des Alters der Baustruktur nicht mehr möglich. Die Flächen wurden zwischenzeitlich durch einen privaten Vorhabenträger erworben, welcher die Flächen einer Nachnutzung und Nachverdichtung zuführen will.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen mit negativen Auswirkungen auf Ortsbild, den städtebaulichen Sanierungsbereich von Merkendorf und die Altstadt zu vermeiden, war es im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB angezeigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die städtebaulich geordnete und verträgliche Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Die Planungsabsichten der Grundstückseigentümer sind hierbei in den Abwägungsprozess eingeflossen.

Es wurde in der Abwägung die Notwendigkeit festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch die Entwicklung gewerbliche Nutzungen im Siedlungszusammenhang erforderlich sind. Hiermit soll der städtische, durchmischte Charakter am südlichen Ortseingang zur Hauptstraße wieder hergestellt werden. Der innerstädtische Bereich von Merkendorf soll hiermit in seiner Aufenthalts- und Lebensqualität erhalten bleiben.

Gleichzeitig kann mit der Beplanung dem Grundsatz „Innen vor Außen“ Rechnung getragen und Beitrag zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme geleistet 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. Eine Befriedung dieser Nachfrage war mit dem bestehenden Wohnraumangebot bisher nicht möglich.

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.

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. Somit wird entstandener Leerstand einer sozialverträglichen Nach- und Bodennutzung zugeführt.

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche beträgt ca. 0,5 ha. Trotz der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße ist eine Beplanung mittels Bebauungsplans aus kommunaler Sicht zwingend erforderlich, um die städtebauliche geordnete Gesamtentwicklung zu gewährleisten. Die Stadt Merkendorf hat hierzu im Vorfeld auch mit dem für das Sanierungsgebiet Altstadt beauftragten Sanierungsberater sowie der Städtebauförderung Rücksprache gehalten und die Planungsabsichten vorabgestimmt.

Über die Planungsabsichten wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss in den zuständigen Gremien der Stadt Merkendorf in mehreren Sitzungen beraten und das städtebauliche Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Nach sorgsamer Würdigung dieses Entwicklungsprozesses wurde nach sorgsamer Würdigung der Vor- und Nachteile sowie Auswirkungen der Planungen der Beschluss gefasst, den 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 eines urbanen Gebiets 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.

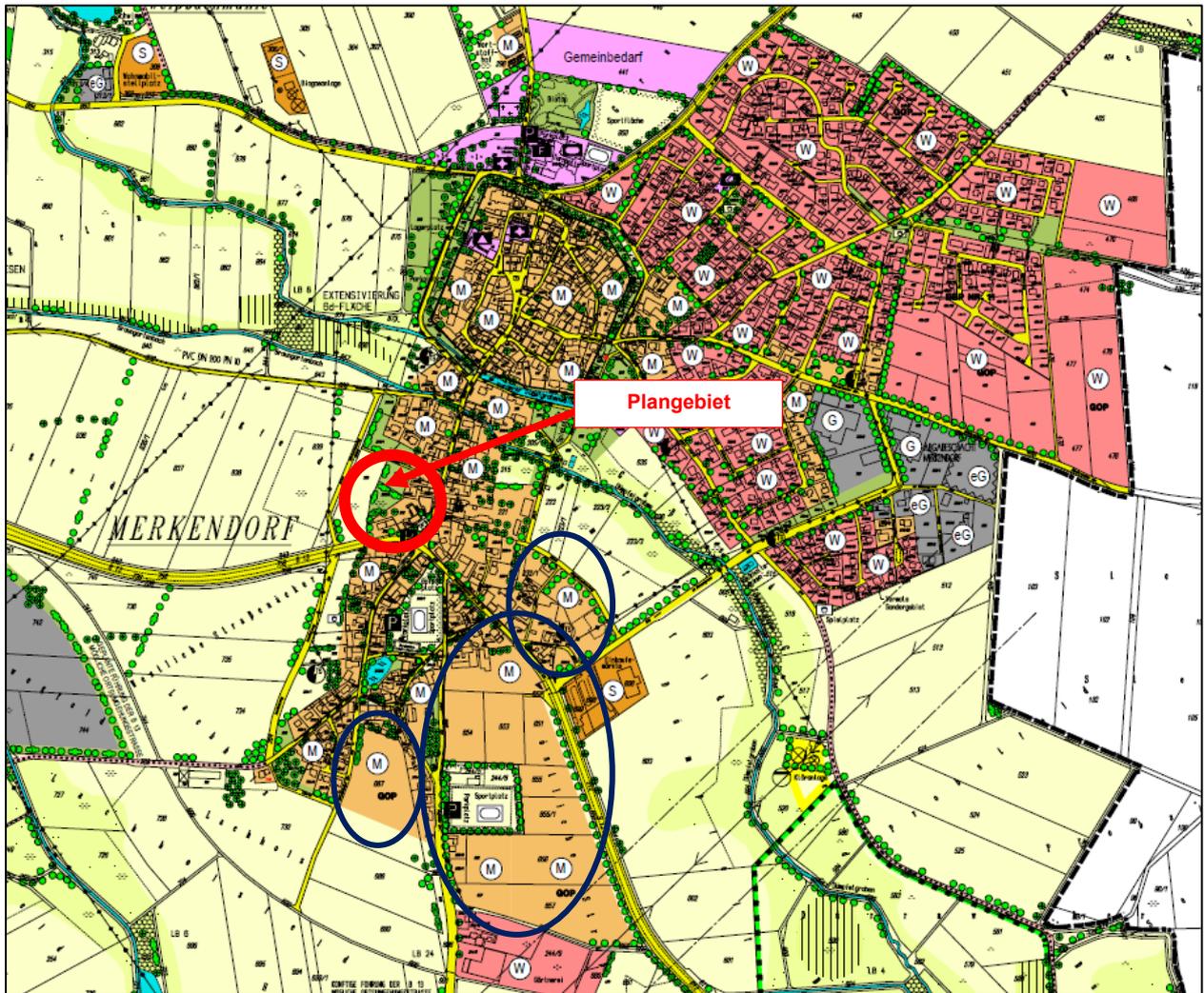
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Alternative Planungsstandorte

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

Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Südwesten von Merkendorf. Das Umfeld ist überwiegend durch gemischte Bauflächen sowie gärtnerische Nutzungen im Umfeld geprägt. Das Plangebiet selbst ist durch die bestehenden Gebäudestrukturen einer Wohn- und Gastwirtschaftshauses, einer Scheune sowie der Freiflächennutzung als Gartenflächen genutzt. Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bisher im Wesentlichen als gemischte Bauflächen sowie als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Im Stadtgebiet von Merkendorf sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Planungsgebiet noch drei weitere Teilbereiche (blaue Ellipsen 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 Plangebiets, 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.

Alle weiteren Entwicklungsflächen sind als zentrumsferner einzustufen und daher in Abwägung als nachrangig geeignet zu erachten.

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 nicht anderweitig gedeckt werden. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Merkendorf aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer un bebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen. Gleichzeitig zeigt die jüngere Zeit aber, dass diese Situation zu einer erheblichen Preissteigerung für diese Grundstücke führt und somit aus sozialpolitischer Sicht im Abwägungsprozess nicht zu befürworten ist. Zudem musste festgestellt werden, dass mit dem Verzicht auf kommunale Planungen nur sehr wenige zusätzliche Bauflächen im Bestand entstanden sind. Da die Stadt Merkendorf aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Für die überplanten Fläche wäre zudem mit einem Beibehalt des ungenutzten Zustandes zu rechnen, da eine wirtschaftliche Sanierung der Baustrukturen nicht umsetzbar wäre. Es wäre mit einer Schaffung eines städtebaulichen Missstandes zu rechnen.

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 Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen gemischte Bauflächen sowie als Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Darstellung widerspricht damit teilweise der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Deshalb wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf geändert. Zukünftig werden die Flächen insgesamt als gemischte Bauflächen dargestellt. Weitergehende übergeordnete Planungen auf Ebene der Landes- oder Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

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

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

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

3.4 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für den Stadt Merkendorf wird zum 31.12.2022 mit 3.071 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Merkendorf als angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 2.783 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 11 %.

Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2022 188.623 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2013 waren 178.914 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 10,5 %.

Die Entwicklungen in Merkendorf sind daher als erkennbar positiv zu bewerten. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Februar 2024) ergibt sich bis einschließlich 2022 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +4,5 %). Der bisher letztmalig 2021 für Merkendorf veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2033 eine Zunahme der Bevölkerung um 190 Einwohner (+6,2 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Man kann somit von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung für Merkendorf ausgehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Merkendorf mit durchschnittlich 2,20 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,28 Bewohnern.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach, so ist dort eine Zunahme der Bevölkerung bis 2042 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird.

Für Merkendorf sind, in Abweichung zu den etwas höher liegenden Haushaltsgrößen des Landkreises Ansbach, ähnliche Entwicklungen zu erwarten. Es wird ebenfalls mit einem signifikanten Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Bei einer leicht steigenden Bevölkerungszahl und einer Reduzierung der Haushaltsgröße ergibt sich aus Sicht der Stadt Merkendorf zukünftig in den nächsten 14 Jahren ein Wert von ca. 2,20 Einwohnern je Haushalt.

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

Dabei ist Merkendorf durch den Anschluss an die Bundesstraße B13 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung. Hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Triesdorf, hier besteht Anschluss an die Bahnlinie Ansbach – Gunzenhausen.

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

Der Wohnbaulandbedarf, der sich hierbei neben dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs auch aus der sog. „Auflockerung“, d.h. der Reduzierung der Haushaltsgrößen, ergibt, wird für Merkendorf innerhalb der nächsten 14 Jahre (d.h. bis 2036) mit zusätzlichen insgesamt 106 Wohnungen ermittelt. Hiervon entfallen

ca. 86 Wohnungen auf den Bedarf aus dem Bevölkerungszug sowie 20 Wohnungen auf die sog. Auflockerung. Die Auflockerung der Bestandsstrukturen wurde hierbei konservativ mit einem Auflockerungsfaktor von 0,1 % pro Jahr angesetzt. Hieraus ermittelt sich ein Wohnbaulandbedarf von ca. 7,7 ha. Legt man einen Prognosehorizont von 20 Jahre zu Grunde ergibt sich für das Prognosejahr 2042 ein weiter Zuwachs von zusätzlichen 37 Wohnungen. Dies entspricht einem weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,3 ha.

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

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

Auch für die geplanten gewerblichen Nutzungen im innerstädtischen Siedlungsraum gibt es bislang kaum Entwicklungspotentiale. Mit der vorliegenden Planung sollen gewerbliche Nutzungen, die im Zusammenhang mit den zulässigen Wohnnutzungen verträglich sind, angesiedelt werden. Typischerweise ergeben sich hier z.B. Büronutzungen oder Gastronutzungen, die eine gute Ergänzung zu den geplanten Wohnnutzungen darstellen.

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

Die Gebäude im Planungsgebiet stehen aktuell leer und die westlich angrenzenden Flächen für das weitere Planungsgebiet sind ungenutzt. Mit der vorliegenden Planung kann den Zielen der Landesplanung, einer maßvollen Nachverdichtung und eine Reduzierung von leerstehenden Gebäuden entsprochen werden. Die überplante Fläche ist daher im Wesentlichen als vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial im Sinne der Vorgabe der Landesplanung zu erachten.

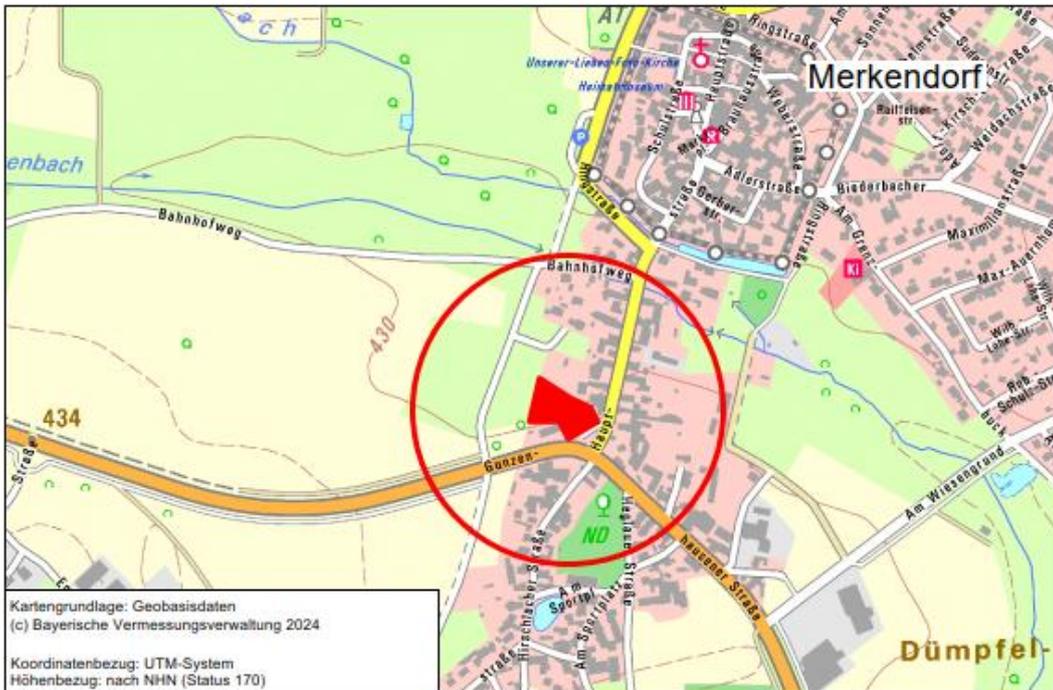
Diesen Anforderungen entspricht die vorliegende Planung, es werden sowohl leerstehende Gebäude rückgebaut, um die Flächen einer neuen Nutzung und landesplanerisch geforderten Nachverdichtung zu zuführen.

Ebenfalls zu prüfen sind Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind. Die für eine zusätzliche gemischte Bauflächenentwicklung im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden bereits unter 2. der Begründung beschrieben und dargelegt. Der nun zur Überplanung vorgesehene Bereich ist hierbei nicht enthalten. Allerdings ist der nun zur Überplanung vorgesehene Bereich bereits teilweise als gemischte Baufläche festgesetzt, es soll nur der westliche Teilbereich anstatt von Ortsrandeingrünung zukünftig ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt werden.

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

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Merkendorf.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2023/4

Das Gebiet 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

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 269/2, 272, 272/3 und 272/4, jeweils Gemarkung Merkendorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,5 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

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

Die Planungsflächen werden aktuell im westlichen Teil als Garten genutzt. Der östliche Teilbereich mit den vorhandenen, leerstehenden Gebäuden ist aktuell ungenutzt.

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

5.2 Topografie

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.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen Seitenast der Hauptstraße im Osten. Von dort besteht direkter Anschluss an die weiteren Teile der Hauptstraße, welche als Staatsstraße St 2220 klassifiziert ist. Die Hauptstraße liegt im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße. Über die Hauptstraße kann im Süden die Bundesstraße B 13 erreicht werden.

Innerhalb des Planungsgebietes sind aktuell, abseits der vorhandenen Zufahrt keine verkehrstechnischen Erschließungen vorhanden.

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Gehweg an der Hauptstraße an die örtliche Erschließung angebunden. Gesonderte Radwege bestehen im direkten Umfeld nicht. Der Radfahrer wird dort im Wesentlichen im Mischverkehr auf der Straße geführt. Parallel der Bundesstraße sind die Seitenflächen als Geh- und Radwege ausgebildet.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle Merkendorf Hauptstraße gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach (Linie 708, 712 und 744 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 90 m Luftlinie zum Planungsgebiet.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen. Es bestehen zwar bereits Hausanschlüsse auf das Grundstücke, diese sind aller Voraussicht nach aber zu verlegen. Zur Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind neue Hausanschlüsse nach Osten, an den Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße zu erstellen. Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nach Osten in den Oberflächenwasserkanal in der Hauptstraße möglich. Der bestehenden Schmutzwasserkanal kann nach aktuellem Kenntnisstand die zu erwartenden geringen zusätzlichen Abwassermengen noch aufnehmen. Bei einer Ableitung von Niederschlagswasser in den Oberflächenwasserkanal ist mit Einleitungsbeschränkungen aufgrund der geringen Dimension des bestehenden Kanals zu rechnen. Aufgrund von bekannten Fremdeinleitern in den Oberflächenwasserkanal ist dieser weiter nördlich aktuell noch auf den Schmutzwasserkanal umgebunden. Bei einer Ableitung in den Oberflächenwasserkanal sind daher Maßnahmen zum Schutz vor Rückstau von fäkalienhaltigem Abwasser zu treffen.

5.5 Denkmäler

Der bayerische Denkmatalas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Planungsgebiets, 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.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Siedlungsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen geprägt. Am westlichen Rand des Planungsbereichs bestehen Hecken und Gehölzstrukturen, diese prägen lokal das Natur- und Landschaftsbild und sind wesentlich für die bestehende Ortsrandeingrünung von Merkendorf.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Die Umgebung wird überwiegend als Siedlungsflächen, als Verkehrsflächen der Bundes- und Staatsstraße sowie landwirtschaftlich genutzt.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F5b „Flatterulmen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen Gartennutzung sowie der Siedlungsnutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet 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 Ansbach Gunzenhausen geprägt. Auch kennzeichnend für das Landschaftsbild des Stadtgebiets sind die bestehenden Stromleitungen, die an mehreren Stellen die Stadtgebietsflächen von Merkendorf queren.

Das Planungsgebiet 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.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt von Merkendorf kann eine entsprechende Archivfunktion der Böden aber nicht ausgeschlossen werden.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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.

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

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben 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 nicht möglich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 3,7 km Luftlinie östlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Gersdorf“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5.8 Altlasten

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

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

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen im Norden, Osten und Süden die Siedlungsstrukturen von Merkendorf an. Hieraus entstehenden die üblichen Immissionen, insbesondere aus Freizeitnutzungen der Freiflächen sowie Gartenbewirtschaftung. Aus den zulässigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld können Immissionsbelastungen in Form von Gewerbelärm entstehen.

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

Südlich der überplanten Flächen befindet sich die Bundesstraße B13 und im Osten die Hauptstraße, die als Staatsstraße klassifiziert ist, hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 30 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Auch hier ist aus Gründen des Grundwasserschutzes die Bohrtiefe auf 30 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 100 bis 150 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben.

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

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörde 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

Aus Sicht der Stadt Merkendorf ist für das Planungsgebiet zur Erhaltung des städtischen Charakters die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers unabdingbar. Neben Wohnnutzungen soll hier am südlichen Ortseingang in Richtung Altstadt auch bewusst ein Entwicklungspotenzial für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht als gemischt genutzte Quartiere neben der Gebietsart des Mischgebietes auch die Gebietsart „urbanes Gebiet“ i. S. d. § 6a BauNVO vor. Entsprechend der Ausführungsbestimmungen zur BauNVO kann hierbei die Gebietskategorie „urbanes Gebiet“ in jeder Größe einer Kommune angewendet werden. Das urbane Gebiet ist explizit nicht auf große Kommunen und Ballungsräume beschränkt.

Für die Stadt Merkendorf bietet die Entwicklung eines urbanen Quartiers die Möglichkeit einer gezielteren Steuerung des verträglichen Nutzungsmixes, als dies bei einem Mischgebiet der Fall ist. Im vorliegenden Fall kann hiermit deutlich angemessener auf die differenzierenden Nutzungsqualitäten der Teilflächen eingegangen werden. Mit dem geplanten urbanen Gebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Kombination mit gewerblichen Nutzungen in Merkendorf, geschaffen werden. Hierfür stellt die gewählte Gebietskategorie eines urbanen Gebietes die geeignete Lösung dar.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,50 ha	100,0 %
Urbanes Gebiet	ca. 0,50 ha	100,0 %

6.3 Erschließungskosten

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

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

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße 54“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Südwesten von Merkendorf getroffen.

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

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es soll mit der vorliegenden Planung ein urbanes Gebiet (vgl. § 6a BauNVO) mit den allgemein zulässigen Nutzungen (vgl. § 6a Abs. 2 BauNVO) festgesetzt werden.

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

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) oder eines reinen Mischgebiets (MI), als mögliche Alternativen kamen aufgrund den tatsächlich angestrebten Entwicklungen im Planungsgebiet selbst und des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen nicht in Frage.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in der vorliegenden Planung nicht zulässig.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist als zulässige Nutzung auszuschließen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten war aus städtebaulicher Sicht sowie formalen Gründen notwendig, es sollen damit städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Nutzungen negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen im Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld (sog. Trading-Down-Effekt) haben. Es ist zu erwarten, dass sich aus entsprechenden Nutzungen schwer lösbare Konflikte im städtebaulichen Kontext ableiten. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu nicht unerheblichen Besucherverkehr und verändern die Grundstückswerte im Umfeld zumeist im negativen Sinne. Die Lage des Planungsgebietes ist hinsichtlich eines zu erwartenden Einzugsbereiches entsprechend als ungeeignet zu erachten. Dementsprechend waren Vergnügungsstätten auszuschließen.

Auch die Errichtung von Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO war aus städtebaulichen Gründen auszuschließen. Das Planungsgebiet ist aufgrund des geplanten Gebietscharakters sowie der umliegenden Nutzungen als ungeeignet für die Errichtung einer Tankstelle anzusehen.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der zukünftigen Nutzung in drei Teilbereiche (MU 1 bis MU 3) gemäß der zeichnerischen Festsetzung untergliedert. In den Teilbereichen MU 1 und MU 2 sind mindestens 20 % der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Zusätzlich sind dort nur Wohnnutzungen in Form von seniorenrechtlichen Wohnungen oder Wohnungen, welche mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden können, zulässig. Die Bestimmung eines Mindestanteils von gewerblichen Nutzflächen dient der Gewährleistung des notwendigen Mischungscharakters in einem urbanen Gebiet. Die Zuordnung in den der Hauptstraße zugewandten Teilen des Plangebietes soll dort den städtebaulich gewünschten städtischen Charakter sicherstellen. In den Vorgesprächen haben sich bereits verschiedene Nutzungsabsichten konkret mit den Flächen auseinandergesetzt. Es wurden konkrete Überlegungen für die Einrichtung eines Cafés oder Fitnessstudios angefragt. Auch die Einrichtung einer Arztpraxis wurde bereits andiskutiert.

Bzgl. der zulässigen Wohnnutzungen im Bereich der Teilflächen MU1 und MU2 wurde eine Beschränkung auf Personen mit besonderen Wohnraumanforderungen (altersgerechtes Wohnen) sowie EOF-geförderten Wohnungsbau vorgenommen werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass in diesen Bereichen entsprechende Wohnraumangebote, die konkret in Merkendorf nachgefragt sind, auch tatsächlich entstehen.

Im Teilbereich MU 3 war es angezeigt zur Vermeidung einer mit der Ortsrandlage unverhältnismäßigen Verdichtung eine Beschränkung der max. zulässigen Wohnanzahl je Wohngebäude vorgenommen. Die zulässigen Mehrfamilienhäuser im Teilbereich MU 3 wurde dementsprechend maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude umfassen. Somit wird die städtebauliche Verträglichkeit der Planungen gewährleistet.

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

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

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

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

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

Es wird im Planungsgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet den als Orientierungswert im Sinne einer Obergrenze in der BauNVO für ein urbanes Gebiet beschriebenen Wert von 0,8 deutlich. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Unterschreitung aufgrund der angestrebten Grundstücksgröße, der Ortsrandlage sowie der kleinstädtischen Strukturen von Merkendorf als angemessen und verträglich zu erachten. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt und berücksichtigt in angemessener Weise die vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet. Unbenommen bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

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

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

Die in den textlichen Festsetzungen definierten Geschossflächenzahl wurden in Abhängigkeit von der getroffenen Festsetzung zur GRZ sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter

Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse getroffen. Es wurde dementsprechend eine max. zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt. Somit wird im Planungsgebiet eine für das städtebauliche Umfeld angemessenen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und die Belange des Umfelds angemessen beachtet.

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

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

Dementsprechend sind die weitergehenden örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu beachten.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde eine Differenzierung vorgenommen. In den Teilbereichen MU 1 und MU 2 sind maximal drei Vollgeschosse, im Teilbereich MU 3 sind dagegen nur zwei zulässig. Diese Staffelung ist aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sowie der Ortsrandlänge erforderlich und sichert so eine verträgliche Gesamtentwicklung.

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

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

Teilbereich MU 1

Traufhöhe:	mind. 5,25 m und max. 7,25 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Firsthöhe:	max. 13,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Teilbereich MU 2

Traufhöhe:	mind. 5,25 m und max. 7,25 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Wandhöhe:	max. 10,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Firsthöhe:	max. 13,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Teilbereich MU 3

Traufhöhe:	max. 7,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Wandhöhe:	max. 8,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Firsthöhe:	max. 10,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Die Differenzierung ist notwendig, um eine verträgliche städtebauliche Einordnung der Gebäudestrukturen in das Umfeld sicherzustellen. Insbesondere entlang der Hauptstraße ist eine Aufnahme der Bestandshöhen der bisherigen Gebäude zur Hauptstraße zwingend, um den historischen Charakter des Straßenzuges beizubehalten. Die Notwendigkeit wurde auch durch den Sanierungsberater bestätigt. Im westlichen Teil wurde die Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse und zugehörige Höhenentwicklungen beschränkt, damit diese baulichen Anlagen hinter den bestehenden Gehölzen zurücktreten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Höhenentwicklungen wurden hierbei entsprechend der aus Gründen der Ortsbildgestaltung notwendigen Bestimmung der Dachformen in Trauf- und Firsthöhen für geneigte Dächer und Wandhöhen für Gebäude mit Flachdach differenziert.

Die festgesetzte Bezugshöhe für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFB EG). Diese darf maximal 0,50 m über der absoluten Höhe von 430,25 m über Normalhöhennull (ü. NHN, DHHN 2016 Status 170) liegen. Im Planblatt sind die Bestandshöhenlinien des best. Geländes abgebildet, so dass sich Bauwillige bereits auf Ebene des Bebauungsplans angemessen über die Gesamthöhenentwicklung informieren können.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als First verstanden. Die Firsthöhe findet hier Anwendung. Die Traufhöhe findet bei Pultdächern auf der niedrigeren Dachseite Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung.

Die Trauf- und Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

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

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Merkendorf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät verfügt. Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 (3) BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Merkendorf maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus notwendig.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie der Straße im Süden und Osten gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Im Teilbereich MU 1 ist eine Baulinie festgesetzt. Hier soll das zulässige neue Gebäude im Süden entlang der alten Fassadenfront errichtet werden. Damit soll das Ortsbild sowie die bisherige Fassadenlinie soweit wie möglich erhalten bleiben. Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinie um maximal 0,75 m ist dabei zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie ist allerdings nicht zulässig, da somit die vorhandene Fassadenlinie nicht eingehalten werden kann.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen. Auch Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Grenzen bis zu maximal 3,0 m überschreiten. Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Weiteren wurden hier aber Begrenzungen

der Gesamtgröße vorgenommen, um eine unverhältnismäßige Größenentwicklung von Nebenanlagen zu vermeiden.

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

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

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche

gilt die neu angelegte Geländeoberfläche. Notwendig war es weiterhin aufgrund der zwischenzeitlich häufiger auftretenden Starkregenereignisse Maßgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen bei der Planung zu berücksichtigen. Wie aus der nachstehenden Karte zu entnehmen, sind die Gefahren grundsätzlich als gering einzustufen.



Luftbild mit Fließwegen (blaue Linien) des wild abfließenden Niederschlagswassers, rot umrandet Plangebiet © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025

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

7.3 Dachgestaltung

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

Auch hier wurde aus städtebaulichen Gründen für die einzelnen Teilbereiche eine Differenzierung vorgenommen. Im Bereich MU 1 sind Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldächern mit einer Dachneigung

von mindestens 38° bis maximal 48° und einer roten Dacheindeckung zulässig. Dies entspricht dem fränkischen Baustil im städtebaulichen Umfeld sowie der historischen Altstadt von Merkendorf. Dieser Baustil soll entlang der Hauptstraße bewusst fortgeführt werden.

Im Bereich des MU 2 sind ebenfalls Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 32° bis maximal 48° sowie Flachdächer zulässig. Dies flachere Dachneigung sowie die Zulässigkeit von Flachdächern ergibt sich aus der Lage der zulässigen Gebäude, das Ortsbild wird von den zurückversetzten Gebäuden nicht so stark geprägt wie im Bereich des Baufensters MU 1.

Im Bereich des Baufenster MU 3 sind neben Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis maximal 48° auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° bis maximal 20° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Andere Dachformen für Hauptdächer sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Siedlungsstrukturen angemessen in das bestehende Ortsbild von Merkendorf einfügen.

Die Zulässigkeit von Flachdächern ist auch aus Gründen des Klimaschutzes sowie dem Umgang mit Niederschlagswasser bestimmt worden. Flachdächer können durch ihre Retentionsfunktion positiv auf das Kleinklima wirken und zudem puffernd für die Niederschlagswasserableitung wirken.

Zusätzlich zum Dach des Hauptgebäudes werden mit der vorliegenden Bauleitplanung auch Festsetzungen zur Dachgestaltung von baulichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen und Carports getroffen. Für Nebendächer (z. B. Erker, Zwerchhäuser, Dachgauben, etc.), Dachterrassen, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garage, Carports und Dachflächen technischer Bauwerke finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung. Entsprechende Anlagen dürfen grundsätzlich auch mit Flachdach errichtet werden.

Im gesamten Planungsgebiet sind Dachgauben und Zwerchhäuser zulässig soweit sie die nachfolgenden Festsetzungen einhalten.

Dachgauben sind mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortsgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss dabei mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf je Dachfläche maximal die Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Zwerchhäuser sind bis maximal die Hälfte der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung hat vorrangig in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung. Eine Farbabweichung vom Hauptdach ist in diesem Fall zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geeigneten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 0,5 m über der Dachhaut begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen. Die soll sicherstellen, dass keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild durch entsprechende Anlagen entstehen.

Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:



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

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Begrenzt wurden aus städtebaulichen Gründen die maximale Flächeninanspruchnahme für Nebenanlagen. Hiermit soll insbesondere ein Wildwuchs von entsprechenden Anlagen in den Freiflächen vermieden werden, welche negativ auf das Ortsbild wirken. Eigenständige, nicht mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox, Fahrradabstellanlagen und ähnliches) ohne Wohnräume i.S.d. § 14 BauNVO sind daher nur bis zu einer Einzelgröße von max. 20,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage zulässig.

Abweichend hiervon darf die Größe von Müllhäusern sowie eingehausten und/oder überdachten Fahrradabstellanlagen eine Einzelgröße von 30 m² je baulicher Anlage nicht überschreiten.

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

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

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

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

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

Aus Gründen des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

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

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf der nutzbaren Dachfläche vorzusehen. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen in der Auslastung der Stromnetze wurde die Verpflichtung dahingehend eingeschränkt, dass eine geringere Belegung der Dachfläche zulässig ist, wenn die durch den zuständigen Versorger genehmigte Netzeinspeiseleistung geringer ist als die sich bei Umsetzung der vorstehend Mindestsolarfläche ergebende Leistung der Solaranlage. Diese Einschränkung der Verpflichtung ist notwendig, um für die Vorhabenträger unverhältnismäßige Aufwendungen, welche sich nicht amortisieren lassen, zu vermeiden. Aufgrund der aktuell sich ergebenden bestehenden Netzauslastungen sollen regenerative Energieanlagen vorrangig auf die Eigenstromversorgung, ggf. ergänzt um Pufferspeicher, ausgelegt werden. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung potenzieller Einspeisevergütungen kann aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in den Abschaltmöglichkeiten der Versorger nicht erfolgen.

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

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die bestehende Hauptstraße von Merkendorf im Südosten des Gebietes sichergestellt. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Straßen. Im Osten kann die Staatsstraße St 2220 und unmittelbar im Süden die Bundesstraße B13 erreicht werden. Die Hauptstraße ist als Staatsstraße klassifiziert und damit als ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme der zu erwartenden sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erachten. Die überplanten Flächen befinden sich bereits innerhalb des mittels Ortstafel als Ortsdurchfahrt bestimmten Bereiches. Somit ist nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht von erheblichen Gefährdungspotenzialen aus den geplanten Grundstückszufahrten auszugehen. Unmittelbare Ausfahrten auf die Bundesstraße sind nicht möglich. Die zu erwartenden Verkehrsmengen aus dem Plangebiet sind als so gering einzustufen, dass hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit an der Einmündung des Seitenastes in die Hauptstraße gegeben ist. Vorgesehen ist an der Einmündung des Seitenastes in den Hauptast der Hauptstraße im Zuge der Baumaßnahme verkehrsleitende Markierungen aufzubringen.

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

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Anordnung der einzelnen Baufenster kann in Abwägung aller Belange auf eine innere Erschließung verzichtet werden. Es wird lediglich ganz im Osten eine Zufahrt für die weiteren Hinterliegergrundstücke festgesetzt. Dies wird als Privaterschließung umgesetzt. Somit kann auch dort von einer umfassenden Erschließung der dortigen Flächen ausgegangen werden.

Ruhender Verkehr

Die Stadt Merkendorf besitzt eine gesonderte Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) in der Fassung vom 01.12.1995 zuletzt geändert am 01.01.2002 zur Regelung des Stellplatzbedarf. Für das Plangebiet wurde unter Anwendung der entsprechend der Öffnungsklausel in der aktuell noch geltenden Satzung sowie unter Berücksichtigung der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden neuen landesrechtlichen Vorschriften zum Stellplatznachweis und Bedarf eine abweichende Festsetzung getroffen. Es wurden bestimmt, dass sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Wohnungsgröße richtet. Für Wohnungen sind in Abhängigkeit von der Wohnungsgrößen folgende Stellplatzzahlen bestimmt:

Wohnung < 70 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 1 Stellplatz
Wohnung > 70 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 2 Stellplätze
Wohnungen die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden:	mindestens 0,5 Stellplätze je Wohnung

Hiermit wird bzgl. der Wohnnutzungen eine angemessenen Stellplatzanzahl sichergestellt.

Für alle weiteren Nutzungen wird zurzeit noch auf die noch gültige landesrechtliche Satzung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) verwiesen. Hier wird im weiteren Planungsverlauf noch eine Überarbeitung vorgenommen, wenn die Stadt Merkendorf eine neue Stellplatzsatzung erlassen hat.

Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. Die Maßnahme dient somit der Vermeidung von Hochwasserereignissen und dem sicheren Umgang mit Starkregenereignissen (Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet kann über die bereits bestehenden Gehwege entlang der Hauptstraße erschlossen werden. Die fußläufige Erschließung ist somit als gegeben anzusehen.

Die Radfahrerführung erfolgt innerstädtisch im Mischverkehr, ab der Ortsgrenze wird der Radverkehr auf dem bestehenden Fränkischen WasserRadweg entlang der Bundesstraße B13 geführt.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle Merkendorf Hauptstraße gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach (Linie 708, 712 und 744 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 90 m Luftlinie zum Planungsgebiet.

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

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

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

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

8.2 Entwässerung

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

Das häusliche Schmutzwasser aus den neuen Bauflächen ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanal im Süden hat mit DN 200 noch ausreichend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage nach Merkendorf gepumpt. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden, im Verhältnis geringen, Mengen an häuslichem Abwasser besitzt.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Die vorläufigen Informationen aus der Baugrunduntersuchung zeigen, dass oberflächennah mit anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Eine örtliche Versickerung scheidet daher aller Voraussicht nach aus. Es war daher zu prüfen, ob, entsprechend den Maßgaben des WHG eine Ableitung im Trennsystem zur nächsten Vorflut möglich ist. In der Hauptstraße im Süden des Planungsgebiets ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Dieser Kanal weist eine Kapazität von DN 200 und im weiteren Verlauf DN 400 auf. Die Leistungsfähigkeit ist daher begrenzt, so dass für eine Ableitung für den bestehenden Niederschlagswasserkanal eine vorgeschaltete Rückhaltung und ggf. auch Drosselung nötig wird.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Auch Gründächer können hier puffernd wirken. Um eine Mindestrückhaltung im Quartier sicherzustellen, war es angezeigt, Festsetzungen zur Rückhaltung zu treffen.

Für die privaten Grundstücke wurde dementsprechend festgesetzt, dass Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen je 100 m² errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mindestens 3 m³ Retentionsvolumen auszubilden ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Das Rückhaltevolumen darf mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Volumen kann als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Um Überlastungen der öffentlichen Entwässerungsanlage auszuschließen, behält sich die Stadt Merkendorf zudem eine Beauftragung in Form von Drosselungsvorgaben bei einer Ableitung über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal vor. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass aktuell der bestehende Niederschlagswasserkanal im weiteren Verlauf auf den Schmutzwasserkanal aufgebunden ist. Im Rückstaufall muss daher mit einem Rückstau von fäkalienhaltigem Abwasser ausgegangen werden. Die Niederschlagswasserrückhaltevolumen sind daher durch entsprechende Rückstauklappen zu schützen.

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

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

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

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

8.3 Versorgung

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

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

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

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

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg-Gruppe 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 Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter kann im vorliegenden Fall an der Hauptstraße erfolgen. Ausreichende Flächen sind hier vorhanden. Bei den Hinterliegerflächen ist es den Bewohnern zumutbar, die Behältnisse am Tage der Abholung bis zur Hauptstraße zu verbringen. Die Entfernung ist als gering einzustufen. Eine Befahrbarkeit der überplanten Flächen durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht nötig.

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

9. Denkmalschutz

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Planungsgebiets, 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 auf die Bau- und Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

Die Belange der Altstadt und der weiteren Baudenkmäler im Umfeld wurde bei den Festsetzungen zur Höhenentwicklung umfassend beachtet.

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

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2024

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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

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

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

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

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

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen

entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

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

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

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

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, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, 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.

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

11. Vorbeugender Brandschutz

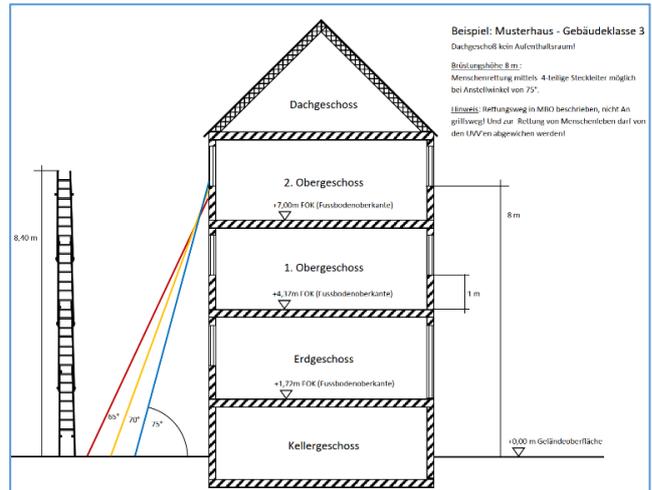
Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

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

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen vor. Die Feuerwehr Merkendorf verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät.

Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 Abs. 3 BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Merkendorf maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus notwendig.



Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden, wenn die geplanten Gebäudehöhen die max. möglichen Anleiterhöhen für die Rettungsmittel der örtlichen Feuerwehr überschreiten.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Merkendorf beträgt ca. 850 m.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Hauptstraße von Merkendorf vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Gegebenenfalls ist für die Löschwasserversorgung der oberen Stockwerke eine mobile oder stationäre Druckerhöhungsanlage erforderlich, grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass die Druckverhältnisse für die Löschwasserversorgung als ausreichend zu erachten sind. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

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

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrsflächen der B13 und der St 2220 sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

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

Besondere brandschutztechnische Risiken

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

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

12. Immissionsschutz

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

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

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

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

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

Immissionsort im urbanen Gebiet (MU) im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

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

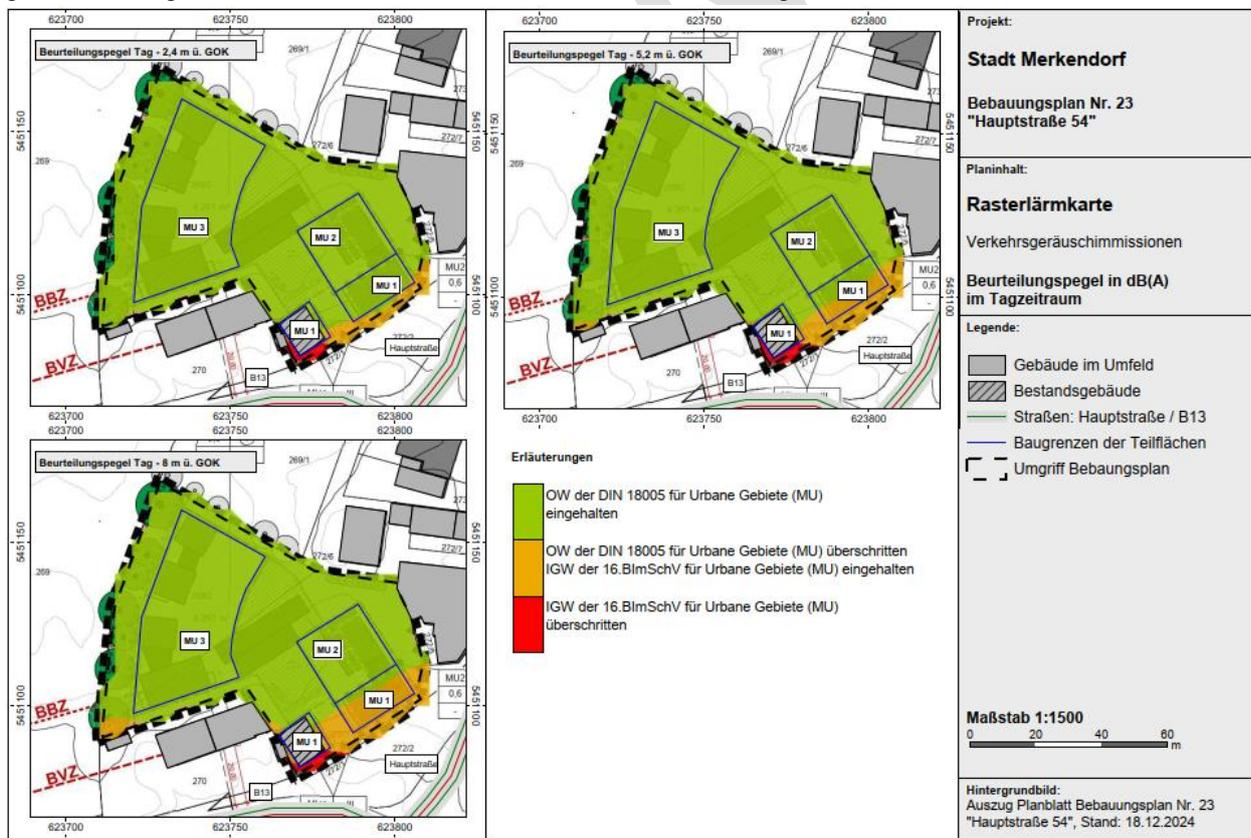
Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschemittierender Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

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

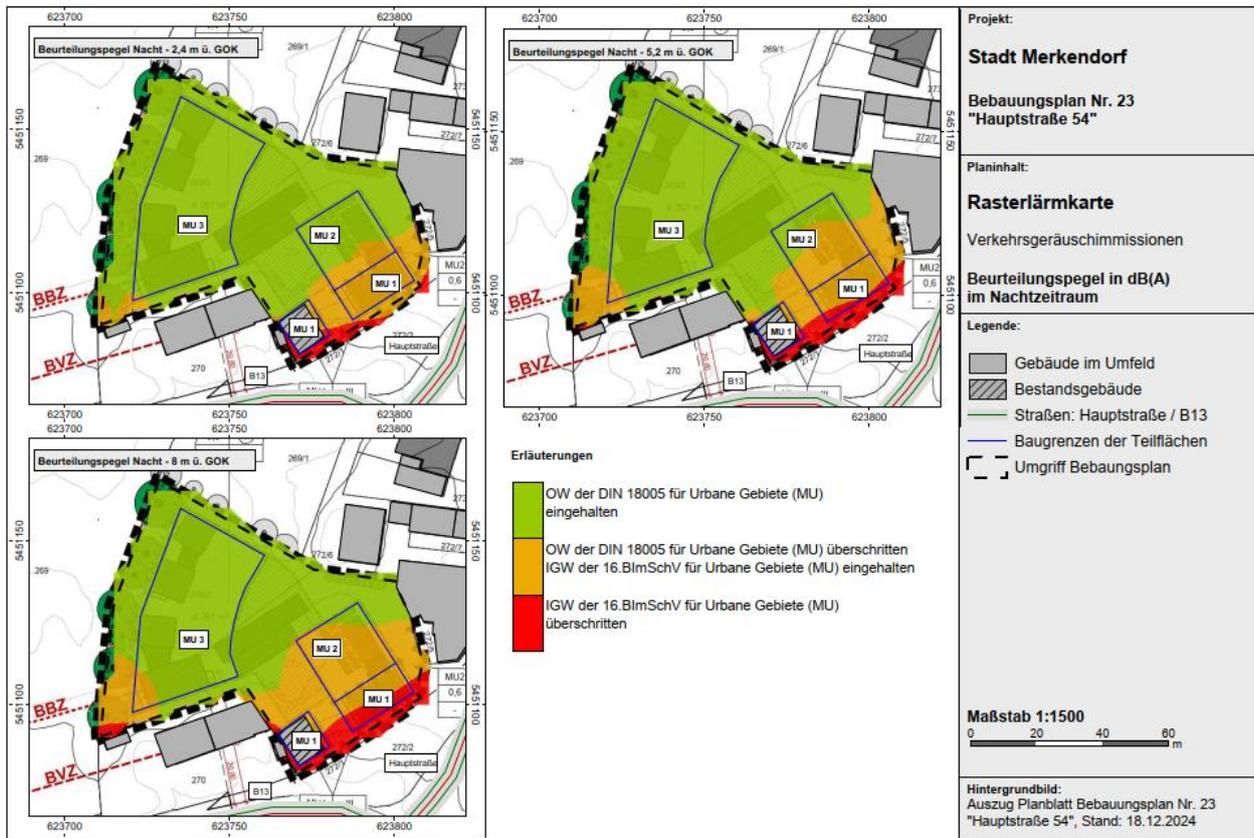
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm

Südlich der überplanten Flächen befindet sich die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 13 im Osten die Staatsstraße St 2220. Hieraus können Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Baugebiet entstehen. Zur Bewertung des Verkehrslärms wird zurzeit ein Lärmschutzgutachten erstellt, das die Grundlage für immissionsrechtlichen Festsetzungen bildet. Aus dem Gutachten ist erkennbar, dass es insbesondere im Bereich des Baufensters MU1 zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommen kann. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dort Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Nachstehende unmaßstäblicher Auszug aus dem Immissionsschutzgutachten zeigt die voraussichtlich zu erwartende Situation im Tagzeitraum:



Im Nachzeitraum stellt sich die Immissionsbelastung wie nachstehend abgebildet dar:



Die erkennbar notwendigen Schallschutzmaßnahmen lassen sich im vorliegenden Fall nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen umsetzen. Schallschutzwände und -wälle scheiden aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie der negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht realisieren. Lärmindernde Asphaltbeläge sind aller Voraussicht aufgrund der fehlenden Zuständigkeit der Stadt Merkendorf nicht umsetzbar. Auf der B13 wurde zudem gerade erst ein Deckensanierungsprogramm abgeschlossen. Ein erneuter Eingriff an dieser Stelle ist daher nicht vertretbar. Zudem ist mittelfristig eine Ortsumgehung von Merkendorf beabsichtigt. Es ist ein Planfeststellungsverfahren anhängig. Nach Umsetzung der Maßnahme ist mit einer erheblichen Abnahme der Verkehrslärmbelastungen zu rechnen.

In der Abwägung war es daher als vertretbar zu erachten zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im Plangebiet sind in den in der Planzeichnung durch gezackte Linien gekennzeichneten Bereichen, in denen der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche gemäß der DIN 18005 – Beiblatt 1 für urbane Gebiete von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 50 dB(A) überschritten wird, Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

In den gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Rahmes an eine der lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 oder eine neuere Ausgabe einzuhalten.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

In der Gesamtabwägung kann somit festgestellt werden, dass aufgrund der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten sind.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

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

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

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

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

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

Landwirtschaftliche Nutzungen

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

Im Stadtgebiet von Merkendorf sind weiterhin Betriebe mit Viehhaltung bekannt. Hieraus können grundsätzlich Geruchs- und Lärmimmissionsbelastungen entstehen. Diese werden entsprechend der bayerischen Abstandsregelung für Viehhaltungen nach Großvieheinheiten (GV) bemessen und hieraus Mindestabstände abgeleitet. Der Abstand zwischen dem Planungsgebiet und dem im Stadtgebiet bekannten an nächsten gelegenen Betrieb mit Viehhaltung beträgt ca. 250 m. Überschlägige Ermittlungen des Mindestabstandes auf Basis der bekannten Angaben über die Anzahl der gehaltenen Tiere ergibt ein Maß von ca. 25 m bei Betrachtung von Immissionsorten in einem Mischgebiet. Somit kann von einer hinreichenden Beachtung

der Belange der Landwirtschaft und Verträglichkeit möglicher Immissionen aus der Viehhaltung ausgegangen werden

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

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

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

13. Altlasten

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

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

Die Festsetzungsmöglichkeiten werden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Die Beschlussfassung zum vorliegenden Planungsstand erfolgte aber bereits vor der Beschlussfassung im Landtag. In den nachstehenden Erläuterungen zu den bisher getroffenen Festsetzungen wird daher noch auf grünordnerische Festsetzungen auf Basis örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO eingegangen, welche spätestens mit Inkrafttreten neuen Einschränkungen in der BayBO zum 01.10.2025 nicht mehr zulässig sind. Der Grünordnungsplanung wird daher im Weiteren noch an die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den ab 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften angepasst.

14. Grünordnung

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

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen. Während der Anwachsphase ist durch regelmäßige Wassergänge für eine ausreichende Pflege zu sorgen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Kunstrasen die Anforderungen an eine Vegetationsflächen nicht erfüllt!

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

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

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes sind bereits Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden, für diese 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 RSB 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 RSB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

In diesem Bereich wird zur Stärkung der Gehölzstrukturen eine Fläche mit Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von einzelnen standortheimischen Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Die dort bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, innerhalb dieser Fläche sind unzulässig.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt sind. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregeneignissen sowie

der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinfächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen.

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei.

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

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

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

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

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

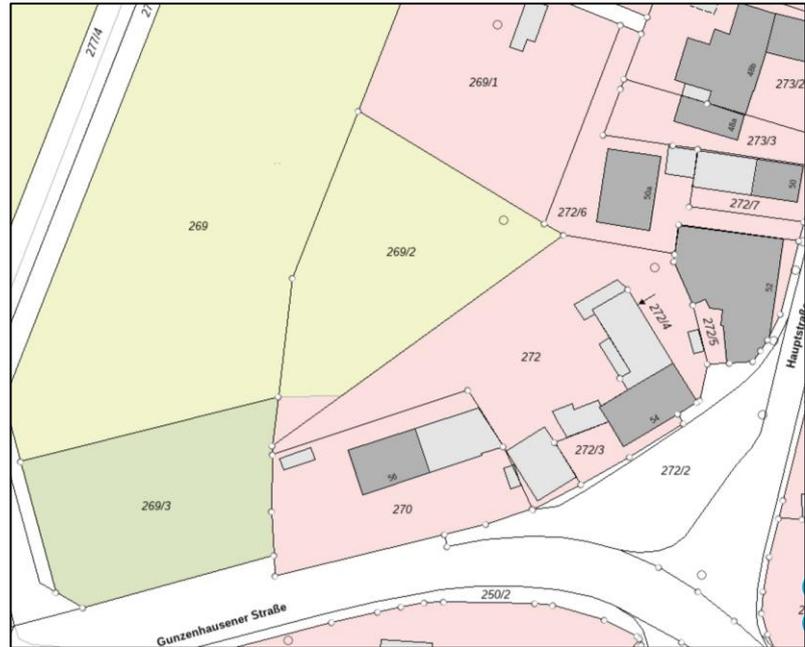
Die Stadt Merkendorf plant auf Flächen, die bisher als Garten genutzt wurden, die Errichtung eines urbanen Gebiets. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Gebäuden sowie Garagen, Carports und Stellplätzen angestrebt.

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

Bei der Bilanzierung wurde hierbei flächenbezogen die jeweilige Eingriffsschwere ermittelt. Die Eingriffsschwere in der erstmals in Anspruch genommenen Flächenbereiche wurden in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die festgesetzte GRZ zurückgegriffen. Im Bereich des urbanen Gebiets wurde eine Eingriffsschwere von 0,6 angenommen. Von der Anwendung von Planfaktoren wurde aufgrund der Art der geplanten Nutzung mit der zu erwartender Bodenversiegelung abgesehen.

Als erstmalige Eingriffsfläche ist der bisher nicht bzw. nur nachrangig als Garten genutzte Teil des Flurstücks Fl. Nr. 269/2, Gemarkung Merkendorf herangezogen. Die weiteren Flächen sind bereits als im Wesentlichen als Siedlungsflächen genutzte Bereiche anzusehen. Dort ist nicht von einem ausgleichsbedürftigen Ersteingriff auszugehen.

Dies deckt sich auch mit den im Bayernatlas dargelegten Nutzungsabgrenzungen (nebenstehend ohne Maßstab verkleinert abgebildet © Bay. Vermessungsverwaltung 2025)



Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche 2.215 m² x 3 Wertpunkte x 0,6 = 3.987 Wertpunkte

Eingriffsvermeidend wurde hier der umfassend festgesetzte Erhalt der für das Landschaftsbild wesentlichen Gehölzstrukturen berücksichtigt. Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 3.987 Wertpunkten.

14.2.2 Ausgleich

Ein unmittelbarer Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Im Sinne der guten Entwicklung des geplanten urbanen Gebiets wird der Ausgleich durch Abbuchung vom gewerblichen Ökokonto Böhner und Kohl GbR auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1231 und 1232, jeweils der Gemarkung Georgensgmünd geleistet. Hierzu wird von vorgenannten Ökokontoflächen ein Flächenanteil von 378 m² dem vorliegenden Eingriff zugeordnet und als Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen, die umgesetzten Maßnahmen sowie die zugehörige Bilanzierung kann der Anlage „Ökokonto“ dieser Begründung entnommen werden.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Merkendorf ein urbanes Gebiet im Südwesten des Stadtgebietes für die Entwicklung zusätzlicher gemischter Bauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 0,5 ha. Die Flächen werden bisher als Siedlungsflächen sowie als Garten genutzt. Am Westrand bestehen Hecken- und Gehölzstrukturen.

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

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen

Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend als Siedlungsfläche sowie als Garten genutzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen die Siedlungsflächen von Merkendorf an. Im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Südosten sind die Verkehrsflächen der Hauptstraße sowie daran angrenzend der Bundesstraße B13. 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.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet 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 Ansbach Gunzenhausen geprägt. Auch kennzeichnend für das Landschaftsbild des Stadtgebiets sind die bestehenden Stromleitungen, die an mehreren Stellen die Stadtgebietsflächen von Merkendorf queren.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Grünflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des 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 Planungsgebiet 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 im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Siedlungs- und Gartennutzung ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige Siedlungs- sowie 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

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

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

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

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben 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 Planungsgebiet 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. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

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 im Planungsgebiet 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 Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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 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 einstuftende 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 der freien Feldflur bei. 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 durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

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

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Planungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Im

Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen ist mit den Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen. Im Umfeld wurde neben diesen Arten östlich der überplanten Flächen ein einzelnes Feldlerchenrevier festgestellt. Dieses wird nach Ansicht des Gutachters durch die getroffenen Festsetzungen aber nicht tangiert.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen 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 das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsell zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

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

Der Erhalt der 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 Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich

der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

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

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt an die Siedlungsflächen von Merkendorf an.

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

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

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

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B13 wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht, der Gutachter hat entsprechende Festsetzungen erstellt, die dem Schutz der Menschen im Planungsgebiet dienen.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld

entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

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 sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Das Planungsgebiet 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 des Planungsgebiets 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

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von einer Gartennutzung 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 der Gebäude 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 Planungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen 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, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

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

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmaltlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Planungsgebiets, ca. 35 m südlich befindet sich ein als Baudenkmal eingestuft 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 jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

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. 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 und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Gartennutzung. Aufgrund der vorliegenden 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.

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 Grundwasser-

neubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Klima/Luft

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

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

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

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

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

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, mit den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

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

Schutzgut Landschaft / Fläche

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Frühjahr und 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.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Südwestrand von Merkendorf, soll auf einer Fläche von ca. 0,5 ha ein urbanes Gebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld überwiegend an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Siedlungsflächen von Merkendorf an.

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

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

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	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 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. Fruchtbare 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*).

Aus planerischer Sicht war es zudem angezeigt nachfolgende allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- 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

Mit Beachtung der beschriebenen Maßnahmen wird den Forderungen des Artenschutzes hinreichend Rechnung getragen. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, 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 BayNatSchG erfüllt sind. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

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 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 südlichen Bereich von Merkendorf 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 der festgesetzten 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.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können bei

der Stadt Merkendorf, Marktplatz 1, 91732 Merkendorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Merkendorf, www.merkendorf.de einsehbar oder können unter Tel. 09826/650-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 23 mit integriertem Grünordnungsplan „Hauptstraße 54“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung vom 24.04.2025, Az. 24180 (Pfi), erstellt durch KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen
- Untersuchung zum Schallschutz in der Bauleitplanung, Bericht Nr. 16.581.1a, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg vom 15.04.2025
- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für geplante Baumaßnahmen zur Wohnnutzung und Gewerbe in der Stadt Merkendorf erstellt durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstr. 29, 91522 Ansbach, Stand 10/2024
- Auszug aus dem gewerblichen Ökokonto vom 28.05.2025

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.12.2024,
zuletzt geändert am 04.06.2025

Merkendorf, den

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

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister