

- Teil C -

**Gemeinde Merching**  
Landkreis Aichach - Friedberg

---



**Bebauungsplan Nr. 37**  
**„Südlich der Nebelhornstraße“**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 25.05.2022**

**Fassung vom:**  
**21.07.2022**  
**19.01.2023**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>C.1.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>C.2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	6
C.2.2.	Größe .....	7
C.2.3.	Topographie und Vegetation .....	7
C.2.4.	Geologie und Hydrologie .....	7
<b>C.3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>8</b>
C.3.1.	Landesplanung .....	8
C.3.2.	Regionalplanung.....	9
C.3.3.	Planungsalternativen .....	10
C.3.4.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	11
C.3.5.	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
C.3.6.	Beschleunigtes Verfahren.....	13
C.3.7.	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	14
<b>C.4.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>14</b>
C.4.1.	Planungskonzept .....	14
C.4.2.	Art der baulichen Nutzung .....	15
C.4.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
C.4.4.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen .....	16
C.4.5.	Begründung weiterer Festsetzungen .....	17
C.4.6.	Grünordnung .....	19
C.4.7.	Verkehrliche Erschließung.....	20
<b>C.5.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>20</b>
C.5.1.	Allgemein.....	20
C.5.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	21
C.5.3.	Immissionsschutz .....	22
C.5.4.	Altlasten, Abfall.....	22
C.5.5.	Denkmalschutz .....	23
<b>C.6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>23</b>
C.6.1.	Wasserversorgung.....	23
C.6.2.	Abwasserentsorgung.....	23
C.6.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	24
C.6.4.	Stromversorgung .....	25
C.6.5.	Heizenergieversorgung.....	26
C.6.6.	Fernmeldeanlagen.....	26
C.6.7.	Abfallbeseitigung .....	26
C.6.8.	Erschließungsträger.....	26
<b>C.7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>27</b>
<b>C.8.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>27</b>

## C. Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ der Gemeinde Merching vom 19.01.2023.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

### C.1. Anlass der Planung

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

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

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

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Merching durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0 Ew./Wohneinheit), da im Plangebiet vorwiegend Häuser für Familien mit Kin-

dern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 1,0 %, was im Hinblick auf die Einwicklung in den letzten Jahren als realistisch angesehen werden kann, wird die Bevölkerung in Merching um ca. 30 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 12 Wohneinheiten pro Jahr (30 Ew./Jahr: 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Merching vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 150 (+-30) neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

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

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

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

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

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

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

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

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Wohngebiete entlang der Nebelhornstraße weisen die grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Merching vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar südlich des Wohngebietes Nr. 28 „Holleräcker - 1. Bauabschnitt“ (1. Änderung) anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ beträgt ca. 1,39 ha. Im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 73% der Gesamtfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. C.7 Städtebauliche Statistik). Ca. 27% der Fläche werden für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer tatsächlich für Wohnbebauung nutzbaren Fläche von ca. 1,01 ha. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 420 m<sup>2</sup> (10.000 m<sup>2</sup> WA / 24 Grundstücke) und unter der Annahme, dass pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) errichtet werden, können ca. 24 Wohnbaugrundstücke und somit Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Demzufolge wird mit der Planung Wohnbauland für ca. 60 Einwohner neu geschaffen (24 Wohnungen x 2,5 Ew./ Wohneinheit).

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

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

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Merching ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 15-20 Jahre (Bedarf bis zu ca. 200 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdich-

tungspotentialen, zum anderen durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Südlich der Nebelhornstraße“, ca. 24 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für die Gemeinde zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Merching erfolgen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching zu ca. 50 % bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ kann somit nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

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

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat Merching die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ beschlossen.

## **C.2. Beschreibung des Plangebietes**

### **C.2.1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ befindet sich im Süden der Ortslage Merching und umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1043, 1044 und 1045 sowie Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 1040 (Kirchfeldstraße) und 1043/11, jeweils Gemarkung Merching.

Im Norden schließt das Areal unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Holleräcker - 1. Bauabschnitt“ (1. Änderung, teilweise einschließlic) an. Im Westen des Plangebietes verläuft die Kirchfeldstraße.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

### **C.2.2. Größe**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ beträgt ca. 1,39 ha. Davon entfallen ca. 1,01 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,25 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,13 ha auf öffentliche Grünflächen.

### **C.2.3. Topographie und Vegetation**

Das überplante Areal liegt auf einem Höhengniveau von etwa 530,9 m ü. NN und ist nahezu eben. Lediglich im Bereich der Kirchfeldstraße ist ein Anstieg des Geländes zu verzeichnen.

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

### **C.2.4. Geologie und Hydrologie**

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

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

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

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

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

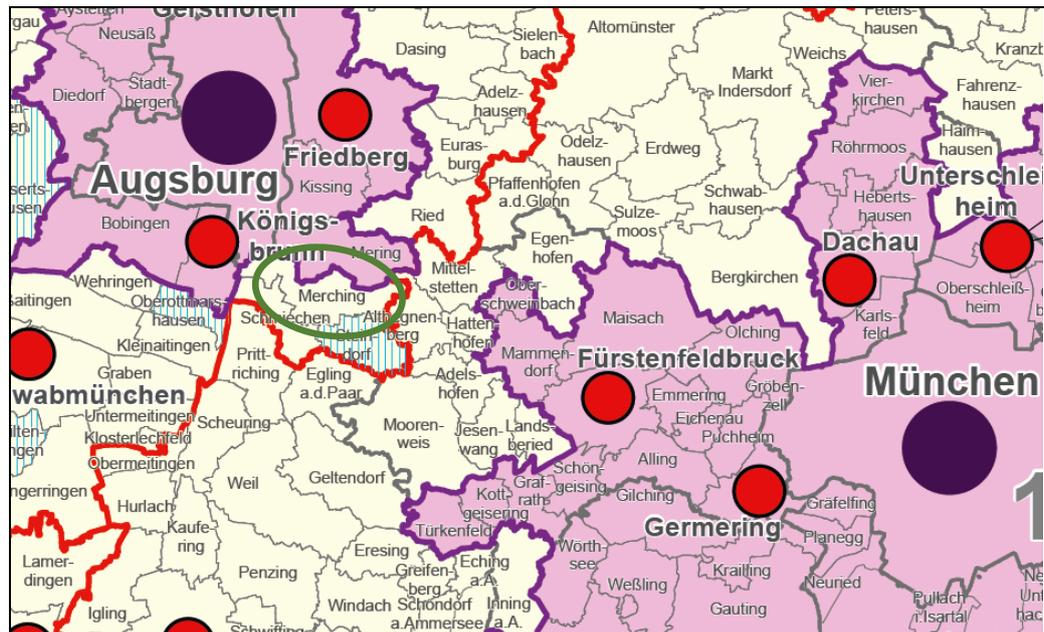
Nach der ingenieurgeologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Plangebiet folgende Baugrundverhältnisse vor:

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

## C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### C.3.1. Landesplanung

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



Auszug Strukturkarte LEP Bayern 2020, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

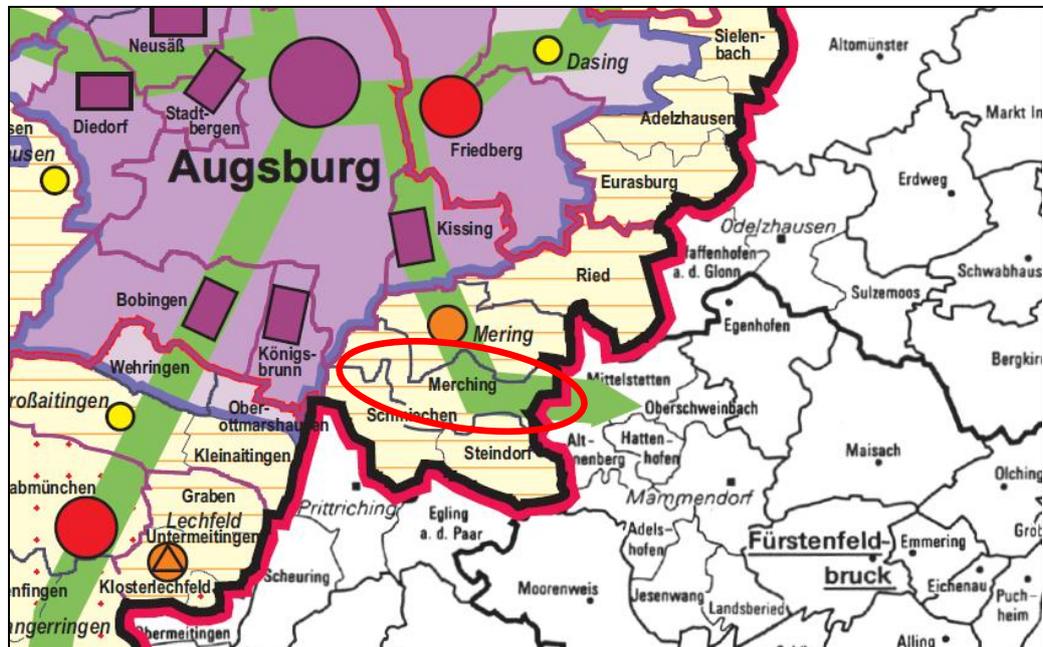
Nach dem LEP sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

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

### C.3.2. Regionalplanung

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist die Gemeinde Merching als Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

Von Nordwesten nach Südosten verläuft die regional bedeutsame Entwicklungsachse Augsburg - Mering - Fürstenfeldbruck - München durch das Gemeindegebiet.



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

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

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

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

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

### C.3.3. Planungsalternativen

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

Neben den allgemeinen Anfragen nach Baugrundstücken liegen auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbe-

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

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Wie bereits erläutert, stehen derzeit im Gemeindegebiet neben dem ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ jedoch keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

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

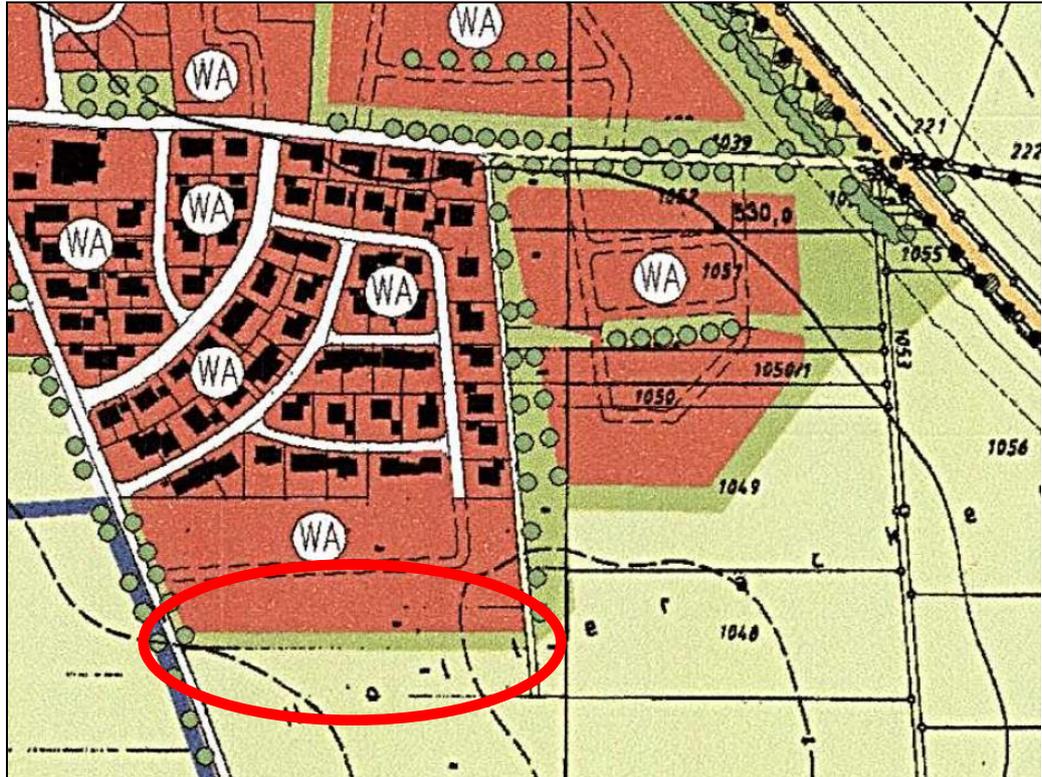
Die Gemeinde ist durchaus auch bestrebt und setzt sich damit auseinander, kompaktere Wohnformen mit kleineren, flächensparenden Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Mit der Festsetzung von möglichen Doppelhäusern im Bereich WA 1 kann den Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung in gewissem Maße Rechnung getragen werden. Insgesamt betrachtet soll der ländliche Ortsbildcharakter von Merching jedoch beibehalten werden.

#### **C.3.4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ist die nördliche Hälfte des Plangebietes bereits als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.

Die Flächen im südlichen Plangebiet sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünflächen“ ausgewiesen.

Demnach kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nur für den nördlichen Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den südlichen, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Teilbereich des Plangebietes ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.



Auszug des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merching mit Lage Plangebiet

Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das moderat geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **C.3.5. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen östlich der Kirchfeldstraße planungsrechtlich gesichert.

### **C.3.6. Beschleunigtes Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Außenbereichsflächen im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **C.3.7. Umliegende Strukturen und Nutzungen**

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

- Im Norden durch das bestehende Baugebiet „Holleräcker – 1. Bauabschnitt“ mit unterschiedlichen, vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.
- Im Süden, Westen und Osten durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **C.4. Ziele der Planung**

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

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

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

### **C.4.1. Planungskonzept**

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben eines städtebaulichen Konzeptes der Arnold Consult AG Kissing. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ herangezogen.

Das Plankonzept sieht auf dem Areal östlich der Kirchfeldstraße ein neues Wohnquartier mit insgesamt ca. 24 neuen Baugrundstücken unterschiedlicher Ausprägung für private Bauwerber vor (Einzel- bzw. Doppelhäuser).

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist entlang der südlichen und östlichen Begrenzung des Plangebietes eine private bzw. öffentliche Randeingrü-

nung vorgesehen, die jedoch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in südlicher Richtung nicht ausschließen.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch eine Anbindung an die Kirchfeld- und die Nebelhornstraße. Von diesen Anbindungen können die Grundstücke im Inneren des Baugebietes über eine neu anzulegende, zentrale und lineare Erschließungsstraße erreicht werden. Somit ist auch eine Durchgängigkeit des Plangebietes für den Verkehr sichergestellt.

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

#### **C.4.2. Art der baulichen Nutzung**

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

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

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

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

#### **C.4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen

am südlichen Ortsrand von Merching einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung von zwei Gebäudetypen (mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) ausreichend bestimmt.

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

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

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt.

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

##### Typ A (steilgeneigtes Dach)

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

##### Typ B (flachgeneigtes Dach)

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

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen sowie die

Dachform der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert.

Um insbesondere bei der Höhenentwicklung neuer Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die maximale Gebäudeoberkante (OK) für die beiden Gebäudetypen auf jeweils 9,00 m festgesetzt.

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

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

## **C.4.5. Begründung weiterer Festsetzungen**

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

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

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

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

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und durch das neue

Wohnquartier eine sich in das Landschaftsbild einfügende neue südliche Ortsgrenze zu gewährleisten, wird eine relativ einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

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

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

#### **C.4.5.3. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen**

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

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Masierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden.

Alternativ soll der Gemeinde im WA 2 die Möglichkeit zur Errichtung kleinerer Wohneinheiten bei einer Zusammenlegung der Grundstücke offen gehalten werden. Somit kann auch einer flächensparenden Bauweise Rechnung getragen werden.

#### **C.4.5.4. Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

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

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

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

#### **C.4.6. Grünordnung**

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Süden von Merching dar. Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand beizutragen, sollen am Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen sowie punktuellen Strauchpflanzungen entstehen. Durch diese Maßnahmen im öffentlichen Bereich in Kombination mit den privaten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Baugrundstücke (ein Baum pro volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) kann eine dem geplanten Baugebiet angemessene (Rand)eingrünung geschaffen werden. Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf der Fläche geplanten Bäume und Sträucher in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Um auch eine Mindestdurchgrünung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gefordert.

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

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

## **C.4.7. Verkehrsliche Erschließung**

### **C.4.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird durch zwei Anbindungen an die Kirchfeldstraße und die Nebelhornstraße sichergestellt. Über diese bestehen in nördlicher Richtung Verbindungen zum Ortszentrum von Merching.

Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, durch welche zudem eine Verbindung zwischen den beiden Straßen hergestellt wird.

### **C.4.7.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching zu beachten. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

### **C.4.7.3 Fußgänger und Radfahrer**

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

### **C.4.7.4 ÖPNV**

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

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

## **C.5. Umweltbelange**

### **C.5.1. Allgemein**

Das Bebauungsplanverfahren „Südlich der Nebelhornstraße“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel C.3.6.).

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Von einer Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **C.5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

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

turschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

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

### **C.5.3. Immissionsschutz**

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

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Kirchfeld- bzw. Nebelhornstraße werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesen Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten, Westen und Süden benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

### **C.5.4. Altlasten, Abfall**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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

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

### **C.5.5. Denkmalschutz**

Das Plangebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **C.6. Ver- und Entsorgung**

### **C.6.1. Wasserversorgung**

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

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

### **C.6.2. Abwasserentsorgung**

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

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

### **C.6.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“  
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:  
[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)  
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:  
Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung (bayern.de)
- Klimaanpassung vor Ort:  
Stadt.Klima.Natur - Arbeitshilfen (bayern.de)

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

#### **C.6.4. Stromversorgung**

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

Eine Konkretisierung der Stromversorgung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

### **C.6.5. Heizenergieversorgung**

Die Heizenergieversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger fortgeführt und übernommen.

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Gasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

### **C.6.6. Fernmeldeanlagen**

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

### **C.6.7. Abfallbeseitigung**

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

### **C.6.8. Erschließungsträger**

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

## C.7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>1,01</b>	<b>72,7</b>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,01	72,7
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,25</b>	<b>18,0</b>
- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. G)	0,25	18,0
<b>Grünflächen</b>	<b>0,13</b>	<b>9,3</b>
- Öffentliche Grünfläche	0,13	9,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,39</b>	<b>100,0</b>

## C.8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Südlich der Nebelhornstraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 19.01.2023**



**ARNOLD CONSULT AG**