

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenfeld“
3. Änderung

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 18.11.2021

Fassung vom:
23.01.2025

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe	5
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie und Hydrologie	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Höhenlage	10
4.5	Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen	10
4.6	Gestaltung der Hauptgebäude (Dächer, Fassaden, etc.)	10
4.7	Grünordnung	11
4.8	Verkehrliche Erschließung	11
5.	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Wasserversorgung	12
5.2	Abwasserentsorgung	12
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.4	Stromversorgung	13
5.5	Fernmeldeanlagen	14
5.6	Abfallbeseitigung	14
6.	Umweltschutz	14
6.1	Allgemein	14
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	15
6.3	Boden und Wasser	16
6.4	Altlasten, Abfall	17
6.5	Denkmalschutz	17
7.	Städtebauliche Statistik	18
8.	In-Kraft-Treten	18

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ der Gemeinde Merching vom 23.01.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Für den Bereich nördlich des Friedhofes und östlich des Schulweges werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich gesicherten Friedhofserweiterungsflächen künftig nicht mehr zu diesem Zweck benötigt. Die Gemeinde Merching beabsichtigt in zentraler Ortslage von Merching, nördlich des Friedhofs und der Feuerwehr sowie westlich des Geländes der bestehenden Grund- und Mittelschule, die planungsrechtliche Sicherung weiterer Gemeinbedarfsflächen, um auch künftig dem aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums bestehenden Bedarf Rechnung tragen zu können. Das überplante Areal soll künftig für die Gemeinde für Einrichtungen zur Verfügung stehen, die einer Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Grund- und Mittelschule, dem Kindergarten oder für die öffentliche Verwaltung dienen. Zudem soll der bereits innerhalb des Änderungsgebietes bestehende Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ist das Änderungsgebiet bislang vorwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich bereits mehrere Gemeinbedarfsflächen, unter anderem mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Feuerwehr“, „Kirche“ sowie „Verwaltung“. Die Schaffung von weiteren Gemeinbedarfsflächen bietet sich in dieser Hinsicht an dem vorgesehenen Standort hervorragend an.

Das Änderungsgebiet ist bereits Bestandteil des seit 17.07.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“. Für das überplante Areal sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 nun entsprechend den Entwicklungsabsichten der Gemeinde geändert werden. In diesem Zusammenhang soll der Bereich der bisherigen Friedhofserweiterungsflächen künftig als Gemeinbedarfsfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Gemeinbedarfsflächen 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 ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Merching am 18.11.2021 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ durchzuführen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Gemeinbedarfsflächen sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen auf dem Areal östlich des Schulweges geschaffen werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Änderungsgebiet liegt in zentraler Ortslage von Merching, nördlich des Friedhofes, östlich des Schulweges und westlich der bestehenden Grund- und Mittelschule. Es umfasst Teilflächen der bislang als Spielplatz, als Grünfläche und als Schulsportanlage genutzten Grundstücke Fl. Nr. 175 und 176,

jeweils Gemarkung Merching. Zudem befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 177/74 sowie eine Teilfläche der Grundstücks Fl. Nr. 1/22 (Schulweg) innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,65 ha. Davon entfallen ca. 0,60 ha auf die geplanten Gemeinbedarfsflächen und ca. 0,05 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen („Schulweg“).

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 528,5 m ü. NN und ist relativ eben.

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich mehrere Laubbäume und Vegetationsstrukturen. Diese sollen im südlichen und westlichen Teil des Änderungsareals erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die 4 vorhandenen Bäume im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) müssen der geplanten Bebauung voraussichtlich weichen, werden jedoch durch mindestens 7 Neupflanzungen innerhalb des südlichen Änderungsgebietes ersetzt.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil der geologischen Einheit der Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich. Der Untergrund besteht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonschluff (Löss). Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern sind im Änderungsgebiet bindige, feinkörnige Lockergesteine (mäßig bis gut konsolidiert) vorzufinden. Es wird allgemein auf einen wasserempfindlichen Baugrund hingewiesen (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar).

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

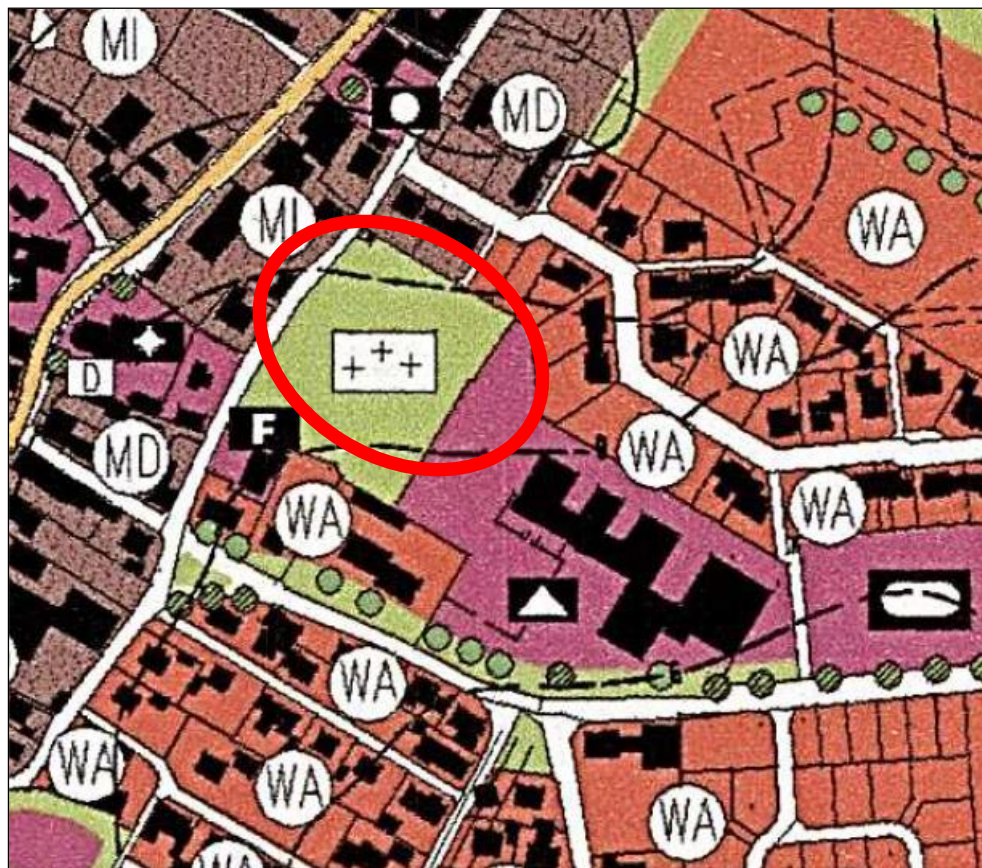
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die geplante Fläche für den Gemeinbedarf ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch Wohnbebauung entlang der Kolpingstraße,
- im Osten durch das Gelände der Grund- und Mittelschule Merching,
- im Süden durch Friedhofsflächen,
- Im Westen durch den Schulweg, an den wiederum westlich gemischte Bebauung angrenzt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ist das Änderungsgebiet vorwiegend als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der östliche Teil des Änderungsgebietes (Teilfläche

Fl. Nr. 175) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Der „Schulweg“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „öffentliche Verkehrsfläche“ dargestellt.

Nachdem das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ auch durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die geplanten Gemeinbedarfsflächen nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das überplante Areal ist bereits Bestandteil des seit 17.07.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“. Das Änderungsgebiet ist vorwiegend als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Der Schulweg sowie bereits hergestellte Wegeverbindungen sind als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt (vgl. Planzeichnung Teil A).

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenfeld“ (rechtsverbindlich seit 17.07.1989) in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Infolge der Nutzbarmachung einer bislang nur teilweise genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000m².
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich vollumfänglich im Eigentum der Gemeinde Merching.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte Errichtung von baulichen Strukturen für den Gemeinbedarf. Auf den plangegegenständlichen Flächen in zentraler Lage von Merching sollen Flächen für Einrichtungen zur Verfügung stehen, die einer Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Grund- und Mittelschule, des Kindergartens oder für die öffentliche Verwaltung dienen. Zudem soll der bereits innerhalb des Änderungsgebietes bestehende Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über den unmittelbar anliegenden Schulweg. Die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen können ebenfalls aufgegriffen und fortgeführt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung und der Höhenlage sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich und ortsbildverträgliche Einbindung neuer Gebäude in die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung ermöglicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen“, „Schule“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude

und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen. Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen und Nebengebäuden bzw. sonstigen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der jeweiligen Nutzung dienen, Spielplatzgeräten und Spielplatzflächen sowie sonstigen in unmittelbarem funktionellem Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung stehenden Anlagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein relativ breit gefächertes Nutzungsspektrum für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Zudem sollen die innerhalb des Änderungsgebietes teilweise bereits vorhandenen Strukturen (Spielplatz, Stellplätze, Flächen für den Schulsport, etc.) planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch Vorgaben zur Grundflächenzahl, die höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die höchstzulässige Wandhöhe sowie Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung insbesondere in der westlichen Nachbarschaft (u.a. Geschäftsgebäude Hauptstraße 18, 20 und 22 etc.) und der östlich gelegenen Grund- und Mittelschule Merching wird für geplante Gebäude im Änderungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Die gewählte Bebauungsdichte sichert eine angemessene Bebauung auf dem in zentraler Ortslage von Merching liegenden Grundstück.

Auch die Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur Gebäudeoberkante wurden so gewählt, dass für die Errichtung von Gebäuden für den Gemeinbedarf zwar prinzipiell ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet ist, sich Gebäude aber dennoch künftig hinsichtlich Kubatur und Höhenniveaus verträglich in das Ortsbild der unmittelbaren Umgebung einfügen lassen. Die Höhenentwicklung orientiert sich somit weitgehend an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstigen Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes.

4.3 Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Änderungsgebiet ist textlich festgesetzt. Mit der nördlichen Baugrenze wird ein Abstand von 5,0 m zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken festgelegt, obwohl auf

Grundlage der bayerischen Bauordnung lediglich ein Abstand von 3,0 m erforderlich wäre. In Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6,5 m und den zulässigen Dachformen kann eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude und Nutzungen gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Um künftig auch im Hinblick auf eine angemessene Freiraumgestaltung mehr Flexibilität zu erlangen, ist die Errichtung von Spielplatzflächen- und -geräten, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen, etc. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Zudem soll der Gemeinde ein gewissen Spielraum bei der Situierung neuer Gebäude eingeräumt werden.

4.4 Höhenlage

Durch die getroffene Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens und dessen Bezug auf die Gehweg-/Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße „Schulweg“ wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet weitestgehend gewahrt bleiben und künftig kein übermäßiges Eingraben bzw. kein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplantes Gebäude erfolgt.

4.5 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen

Zur Vermeidung störender Einbauten im Freiraumbereich des überplanten Areals sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen, so dass die Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

4.6 Gestaltung der Hauptgebäude (Dächer, Fassaden, etc.)

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Fassaden, etc.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes zu gewährleisten.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugrundstückes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

4.7 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf dient der Verwirklichung von gestalterischen Zielen.

Um eine attraktive Durchgrünung und Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche, eine ansprechende Gestaltung des Änderungsareals sowie eine angemessene grüngestalterische Einbettung der künftigen Freiflächen (Spielplatzflächen, etc.) in das Ortsbild zu erreichen, werden auf den Flächen für den Gemeinbedarf Anpflanzungen von Bäumen vorgeschrieben. Zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Änderungsgebietes, deren Lage und Art mit dem von der Gemeinde Merching geführten Baumkataster abgeglichen wurde, ist deshalb je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche (Fläche für den Gemeinbedarf) ein weiterer Baum neu zu pflanzen. Das Grundgerüst der Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Um eine geordnete Entwicklung der Neupflanzungen zu erreichen, ist im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Spielflächen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, werden im Zuge der Ausführungs- bzw. Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung als bodenschlüssige Grünfläche angelegt.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes für den MIV wird über den unmittelbar anliegenden Schulweg sichergestellt. Auch die Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer wird über diese Straße sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Besucher, etc.) soll unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem überplanten Grundstück selbst erfolgen.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den ÖPNV erfolgt über Anbindung an das Busliniennetz der AVV (Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund). Eine Haltestelle der Buslinie 106 befindet sich in geringer Entfernung an der Kirchstraße.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Merching. Über dieses Netz ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen noch ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst erfolgen.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

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

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENGW - zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Das bestehende Regenwasserkanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Niederschlagswassermengen voraussichtlich aufnehmen.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Leitungsbetreiber ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über unser Planauskunftsportal eingeholt werden. <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers, das in den umliegenden Straßen ebenfalls bereits anliegt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über den Schulweg sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg durchgeführt.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach 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 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 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 („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des 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 plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der Planung müssen vermutlich 4 Bestandsbäume jüngeren bis mittleren Alters und ohne besonderen Schutzstatus beseitigt werden. Als Kompensation sind insbesondere im südlichen Randbereich des Änderungsgebietes (vgl. Darstellung in der Planzeichnung) mindestens 7 Laubbäume gemäß Artenliste neu zu pflanzen und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, so dass eine der innerörtlichen Lage des Areals angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

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.

Zur Betrachtung der betroffenen Arten wurde vom Büro Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, ein „Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan 11 „Kirchfeld“, Gemeinde Merching, Habitatanalyse und Relevanzprüfung“ (Stand 10.02.2023) erstellt. Dieser Fachbeitrag wurde von der unteren Naturschutzbehörde mit E-Mail vom 30.08.2023 für plausibel erklärt.

Für das Vorhaben wurde am 29.11.2022 eine Artenschutzbegehung durchgeführt, um einen Überblick über die aktuelle Situation vor Ort und des Umfelds zu erhalten und um mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) zu ermitteln. Der Untersuchungsumfang umfasst die zur Rodung vorgesehenen Bäume und Gebäudestrukturen (Spielplatz, Hochspannungsgebäude). Die Habitatpotentialanalyse,

Relevanzprüfung und die Baumhöhlenkartierung wurden auf Grundlage dieser Ortsbegehung erstellt. Als Ergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Zeitraum Rodung Gehölze) nicht verletzt werden. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind aktuell nicht notwendig.

Im Änderungsgebiet 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 überplanten Areal ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung weitere Grün- und Gehölzstrukturen im Änderungsgebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

6.3 Boden und Wasser

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden bei der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung im Änderungsgebiet, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, etc.) können negative Umweltauswirkungen vermieden werden.

Sofern beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Aichach-Friedberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet 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 optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.5 Denkmalschutz

Etwa 40 Meter westlich des Änderungsgebietes liegt im Bereich der Kirche das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-7731-0272. Hierbei handelt es sich um „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Merching und ihres befestigten Kirchhofs“. Ca. 120 m westlich des Änderungsgebietes befindet sich mit einem mittelalterlichen Burgstall (Nr. D-7-7731-0047) ein weiteres bekanntes Bodendenkmal in der Umgebung des überplanten Areals. Die Kirche St. Martin sowie die Friedhofskapelle (syn. Gottesackerkapelle) innerhalb des Kirchhofs sind als Baudenkmäler registriert (Nr. D-7-71-145-1).

D-7-71-145-1, Hauptstraße 16. Kath. Pfarrkirche St. Martin, pilastergegliederter Saalbau mit Tonnengewölbe und eingezogenem Chor unter Stichkappentonne, nördlicher Turm mit gestaffelter, laternenbekrönter Zwiebelhaube, Chor und Turmunterbau gotisch, Langhaus 1705/07 erweitert, Kriegergedächtniskapelle 1922, westlicher Portalvorbau wohl gleichzeitig; mit

Ausstattung; Friedhofskapelle St. Anna (Nr. 16 a), flachgedeckter Saalbau mit dreiseitigem Schluss, Ende 14. Jh., nach 1704 erneuert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit Schießscharten, spätes 14. Jh., drei Tore, 1. Hälfte 18. Jh.

Die genannten Denkmäler werden von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, 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 demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Für jede Art von Veränderungen an Baudenkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

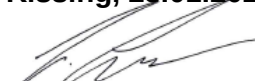
7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Gemeinbedarfsflächen	0,60	92,3
- Gemeinbedarfsflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen	0,60	92,3
Verkehrsflächen	0,05	7,7
- Öffentliche Verkehrsflächen (Schulweg)	0,05	7,7
Gesamtfläche	0,65	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 23.01.2024



ARNOLD CONSULT AG