Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg

8. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 192, 210 und 221/4 Gemarkung Steinach

Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Merching berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Änderungsplanung

In der Gemeinde Merching besteht infolge von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen sowie Bevölkerungswachstum etc. nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Wie die baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre auf den innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen gezeigt haben, kann dieser Art von eher kleinteiliger Bebauung aus verschiedensten Gründen auf den innerörtlichen Potenzialen nur bedingt Rechnung getragen werden.

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Merching vor die Aufgabe gestellt, fortlaufend neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können. Während die Entwicklung bislang schwerpunktmäßig auf den Hauptort Merching abgestellt war, sollte nun auch im Ortsteil Steinach das Potenzial für die Weiterentwicklung des Ortes am nordöstlichen Ortsrand aktiviert werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein bislang als landwirtschaftliche Ackerfläche genutztes Areal beidseits der Bacherlehstraße bzw. deren Verlängerung nach Osten, die als landwirtschaftlicher Anwandweg ausgebildet ist. Mit der Planung von ca. 4 bis 5 neuen Wohnbaugrundstücken für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Verbindung mit einer nördlichen und östlichen Eingrünung soll ein städtebaulich klar strukturierter Abschluss des nordöstlichen Ortsrandes der Ortslage Steinach geschaffen werden.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2023 entschieden hat, dass § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) wegen des Vorrangs des Unionsrecht nicht mehr angewendet werden darf, sind die Gemeinden angehalten, laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB in das Regelverfahren mit Umweltbericht, Ausgleichsbilanzierung etc. zu überführen und die ergänzenden Verfahrensschritte inklusive einer Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Dieser Fall traf auf das vorliegende Baugebiet in Steinach zu.

Demzufolge hat der Gemeinderat der Gemeinde Merching den Beschluss zur 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen beidseits der Bacherlehstraße am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Steinach gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderungsplanung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung zur 8. Änderung des FNP eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, verwiesen. Nach der Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde insbesondere bei Detailprüfungen wie den und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz (Geruchsprognose etc.) Gebrauch gemacht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vom 07.02.2024 bis einschließlich 12.03.2024 zum Entwurf der 8. Änderung des FNP eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen, sofern sie FNP-relevant waren. Sie betrafen folgende Themenblöcke / Umweltbelange:

Immissionsschutz (Geräuschkontingentierung etc.)

Seitens des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 auf das Erfordernis einer Geruchsprognose hingewiesen, um die Geruchseinwirkungen aus umliegenden Tierhaltungsbetrieben zu untersuchen, ob im Änderungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Zur Betrachtung der einwirkenden Geruchseinwirkungen aus den umliegenden Tierhaltungsbetrieben wurde vom Büro iMA Richter Röckle GmbH & Co. KG eine „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 „Steinach-Ost“ in der Gemeinde Merching“ (Projekt Nr. 22-02-24-FR vom 14.07.2023) erstellt.

In der vorliegenden Geruchsprognose wurden auf Basis der Angaben des

Landratsamts Aichach-Friedberg sowie auf Basis von Betriebsbesichtigungen zwei Rinderhaltungsbetriebe und ein Schweinehaltungsbetrieb innerorts von Steinach berücksichtigt. Die Rinderhaltungsbetriebe sind derzeit stillgelegt. Da Genehmigungen vorliegen und eine Wiederaufnahme der Tierhaltungen nicht ausgeschlossen werden kann, wurden diese in der Geruchsprognose berücksichtigt. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) herangezogen. Hierzu wurden die durch den Betrieb der Tierhaltungen im Änderungsgebiet hervorgerufenen Geruchsimmissionen mit Hilfe von Geruchsausbreitungsrechnungen mit dem nach TA Luft geforderten Modell AUSTAL ermittelt. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. In der TA Luft 2021 wird für allgemeine Wohngebiete ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden festgelegt. Das Berechnungsergebnis zeigte innerhalb der Baugrenzen im Änderungsgebiet Geruchsimmissionen zwischen 2 % und 4 %. Der Immissionswert für Wohngebiete wird somit eingehalten, so dass keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Auch eventuelle Erweiterungen von Tierhaltungen sind somit nicht ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind im neuen Wohngebiet keine Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet und dessen Nachbarschaft auch nach Umsetzung der Bebauung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Die künftige Immissionssituation des Änderungsbereichs wurde in der Begründung und im Umweltbericht zur 8. Änderung des FNP erläutert und entsprechend dargelegt.

Natur- und Artenschutz, Ein- und Durchgrünung

Das Änderungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Die aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Areals bereits nachhaltig gestört. Zudem liegt infolge der bereits in westlicher Nachbarschaft bestehenden wohngenutzten Bebauung bereits eine gewisse bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Boden und Wasser

Als vorherrschender Bodentyp ist im Änderungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) vorzufinden. Die Schichten im Untergrund stellen Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten dar.

Bei dem Boden im Änderungsbereich handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Änderungsbereich nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt.

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zudem liegt das Änderungsgebiet auch außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Für den Änderungsbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der Topografie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser. Zudem befinden sich nördlich und westlich von Steinach Teile des Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes Nr. H17 zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Steinach". Dieses Schutzgebiet wird von der Planung jedoch nicht tangiert.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten der Ortslage Steinach werden für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, um dem hohen Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung von wohnbaulichen Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Verkehrsflächen (Bacherlehstraße) und bereits bestehenden Wohngebieten im Westen des Änderungsgebietes in besonderem Maße geeignet.

In der Innerortslage von Steinach stehen vorwiegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Potenziale (Baulücken, leerstehende Gebäude) in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um den vorhandenen Bedarf an neuem Wohnraum decken zu können. Zudem steht die Fläche im Nordosten von Steinach auch tatsächlich für die Errichtung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Außerdem war die Entwicklung bislang schwerpunktmäßig auf den Hauptort Merching abgestellt, weshalb nun im Ortsteil Steinach bei Mering das Potenzial für die Weiterentwicklung des Ortes am nordöstlichen Ortsrand aktiviert werden soll.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Nordosten der Ortslage Steinach für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnnutzung für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Wohngebäude kann dabei aufgegriffen und nach Osten hin abgerundet werden. Eine ähnliche Standortqualität

und Eignung für die Entwicklung eines Wohngebiets ist an Alternativstandorten in Merching derzeit nicht gegeben.

Merching, 03.04.2025

Helmut Luichtl
Erster Bürgermeister