

**- Teil C -**



**Gemeinde Merching**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**

---

**Bebauungsplan Nr. 35**  
**„Steinach Ost“**

# **B E G R Ü N D U N G**

**mit Umweltbericht**

**vom 28.08.2020**

**geändert am:**  
**21.01.2021**  
**14.12.2023**  
**20.06.2024**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Größe .....	6
2.3	Topographie und Vegetation .....	6
2.4	Geologie und Hydrologie .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben .....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne . .....	10
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	11
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	13
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen .....	14
4.4.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen .....	14
4.4.2	Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB) .....	14
4.4.3	Dach-/Fassadengestaltung, Firstrichtung, Werbeanlagen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Ver- und Entsorgungsleitungen .....	15
4.4.4	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen .....	15
4.5	Grünordnung .....	16
4.6	Verkehrliche Erschließung .....	16
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV), Fußgänger und Radfahrer .....	16
4.6.2	Ruhender Verkehr .....	16
4.6.3	ÖPNV .....	16
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
5.1	Wasserversorgung .....	17
5.2	Abwasserentsorgung .....	17
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	17
5.4	Stromversorgung .....	18
5.5	Fernmeldeanlagen .....	19
5.6	Abfallbeseitigung .....	19
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung .....	20
6.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung .....	20
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	20

6.4	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens .....	28
6.5	Kumulative Auswirkungen .....	29
6.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind .....	30
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
6.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	30
6.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	30
6.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) .....	31
6.9	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	33
6.10	Planungsalternativen .....	34
6.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	35
6.12	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) . .....	35
6.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	36
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>Altlasten, Abfall .....</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>38</b>

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ der Gemeinde Merching vom 20.06.2024.

Verfasser:                   ARNOLD CONSULT AG  
                                  Bahnhofstraße 141  
                                  86438 Kissing

## 1.     **Anlass der Planung**

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, soll nun auch im Ortsteil Steinach bei Mering 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 Gemeinde angehalten, laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB in das Regelverfahren mit Umweltbericht, Ausgleichsbilanzierung etc. zu überführen und die ergänzenden Verfahrensschritte durchzuführen. Das vom Gemeinderat in der Sitzung am 12.12.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss ursprünglich

nach § 13 b BauGB eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Steinach Ost“ ist von dieser Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes betroffen und muss in das Regelverfahren überführt werden. In diesem Zusammenhang ist für den Bebauungsplan Nr. 35 auch ein Umweltbericht auszuarbeiten sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzarbeiten. Zudem ist nun im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (8. Änderung).

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Steinach bei Mering beidseits der Bacherlehstraße. Die Entfernung zum Ortszentrum des Ortsteils Steinach beträgt ca. 500 m.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 192, 210 (Bacherlehstraße) und 221/4, jeweils Gemarkung Steinach.



Luftbild mit Parzellenkarte und Geltungsbereich BP, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

## 2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,38 ha. Davon entfallen ca. 0,22 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,06 ha auf die größtenteils bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bacherlehstraße sowie ca. 0,10 ha auf die geplanten privaten bzw. öffentlichen Grünflächen (einschl. geplante Entwässerungsmulde, Flächen mit Pflanzbindungen und interne Ausgleichsflächen).

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gelände fällt grundsätzlich von der südöstlichen Grenze des Baufeldes 2 von einem Höhengniveau von etwa 536,5 m ü. NN nach Nordwesten hin auf ein Höhengniveau von etwa 531,0 m ü. NN an der nordwestlichen Grenze des Baufeldes 1 um ca. 5,5 m ab.

Die gesamte wohnbaulich zu entwickelnde Fläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Aufgrund dieser landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf dem gesamten überplanten Areal bislang keine landschaftsgliedernden Vegetationsbestandteile entwickelt. In westlicher Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Bestandsbäume auf den angrenzenden privaten Wohngrundstücken.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Fürstenfeldbrucker Hügellandes in der Landschaftseinheit der schwäbisch-bayerischen Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft. Geologisch betrachtet befindet sich das überplante Areal in der Einheit einer Altmoräne mit Endmoränenzügen, z. T. mit rißzeitlichem Vorstoßschotter aus dem Quartär (Pleistozän).

Als Bodentyp im Plangebiet hat sich fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) verbreitet, der grundsätzlich günstige ackerbauliche Eigenschaften aufweist.

Das Areal liegt im Übergangsbereich der hydrogeologischen Teilräume des Süddeutschen Moränenlandes und des Tertiär-Hügellandes. Die Schichten im Untergrund stellen Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten dar.

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der topographischen Verhältnisse mit wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude

gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

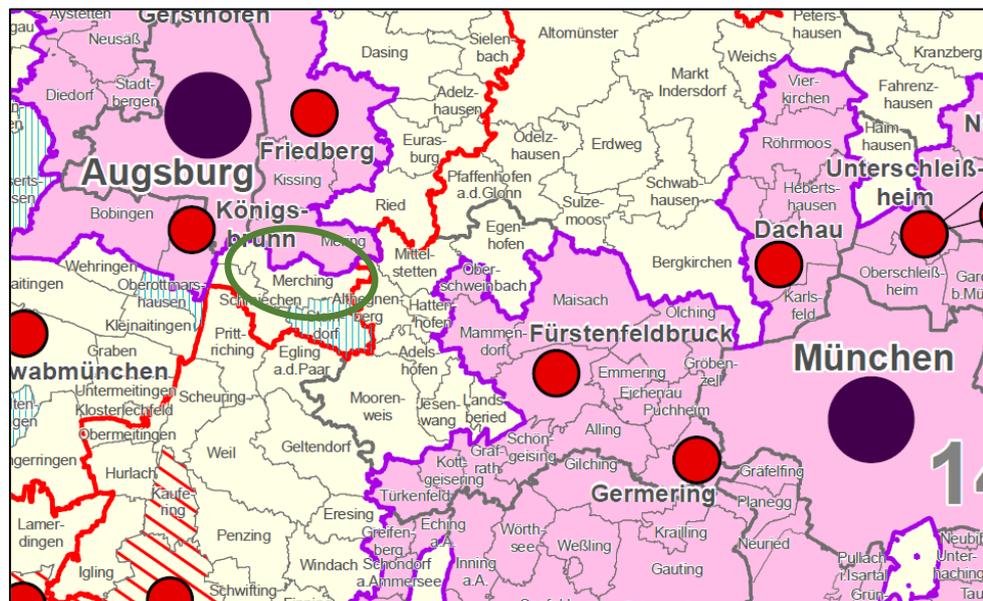
Nach der ingenieurgeologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Plangebiet folgende Baugrundverhältnisse vor:

Baugrundtyp	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
Beispiele für Gesteine	Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
Mittlere Tragfähigkeit	mittel bis hoch
Allgemeiner Baugrundhinweis	lokal z. T. mäßig frostempfindlich

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

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben



Auszug Strukturkarte LEP Bayern 2023, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



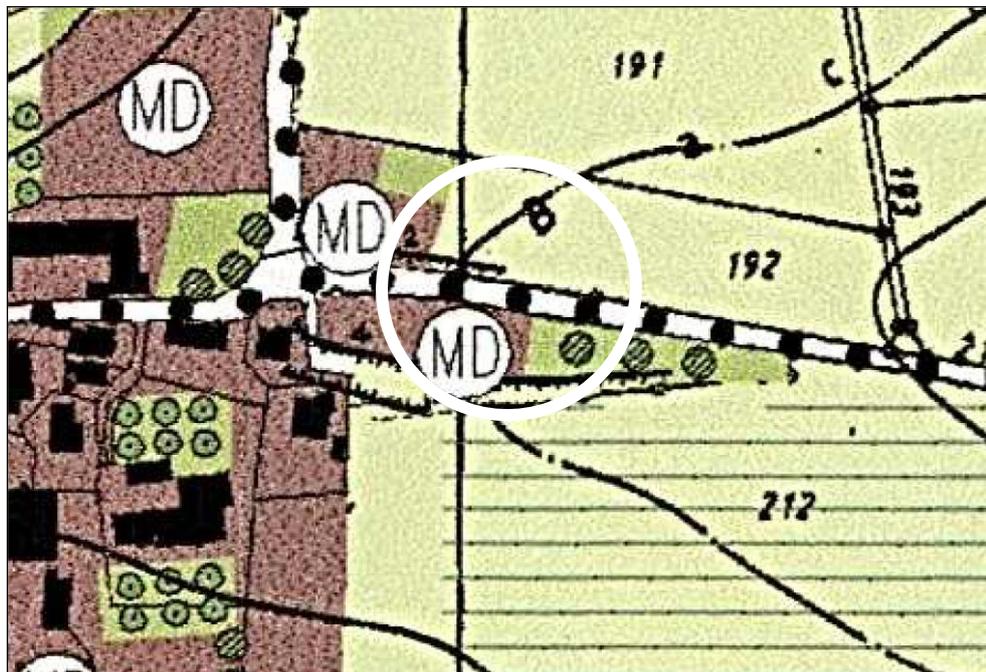
*B V 1.1 (G): Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...]*

Nördlich und westlich der Ortslage Steinach erstreckt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland u. in der Aindlinger Terrassentreppe“. Zudem befinden sich nördlich und westlich von Steinach Teile des Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes Nr. H17 zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Steinach“. Diese regionalplanerischen Schutzgebiete werden von der Planung jedoch nicht tangiert.

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

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching sind die überplanten Flächen nördlich der Bacherlehstraße als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen (Baufeld 1). Das Grundstück südlich der Bacherlehstraße liegt im Übergangsbereich zwischen den als Dorfgebiet (MD) und als Grünfläche dargestellten Flächen.



Auszug rechtswirksamer FNP Merching mit Lage Plangebiet © Gemeinde Merching

Demnach kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nachdem das ursprünglich nach § 13 b BauGB eingeleitete Aufstellungsverfahren nun in das Regelverfahren mit Umweltbericht, Ausgleichsbilanzierung etc. zu überführen ist, ist demnach auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher hat die Gemeinde mit Beschluss vom 14.12.2023 auch das Verfahren zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet (8. Änderung). In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet gemäß der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit randlichen Grünflächen (interne Ausgleichsflächen) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 35 kann künftig demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### 3.3 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. Lediglich ein geringfügiger Teil der Bacherlehstraße ist bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Bacherlehstraße“ (s. auch folgende Abbildung).



Geltungsbereich BP Nr. 25 „An der Bacherlehstraße“ © Gemeinde Merching

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Steinach Ost“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen beiderseits der Bacherlehstraße planungsrechtlich gesichert.

### **3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Wohnbauflächen ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Westen durch das bestehende Baugebiet „An der Bacherlehstraße“ mit vorwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung (Einfamilienhäuser).
- Im Süden, Norden und Osten durch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **4. Ziele der Planung**

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll dem in der Gemeinde Merching bzw. in der Ortslage Steinach infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Die Planung greift die im rechtsverbindlichen, unmittelbar westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 25 „An der Bacherlehstraße“ bereits bestehenden baulichen Strukturen auf und rundet diese in städtebaulich verträglicher Art und Weise nach Osten zum Ortsrand hin ab.

### **4.1 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 21.11.2017 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Lediglich die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Hauptort Merching zu einer Umsetzung kommen. Im neuen Wohngebiet in der Ortslage Steinach sind diese

Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und deren zusätzliches Emissionspotential nicht erwünscht. Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfanges ebenfalls nicht geeignet. Auch ist die Errichtung einer Tankstelle in der Ortslage Steinach nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen für die benachbarten Wohnnutzungen verbunden wäre. Zudem weist die Ortslage Steinach für eine derartige Nutzung an dieser Stelle lagemäßig keinerlei Eignung auf.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) ausreichend bestimmt. Mit diesen Vorgaben können die Kubaturen und Ausdehnungen der neuen Wohngebäude im geplanten Wohngebiet umfassend reglementiert werden.

Die auf den einzelnen Baugrundstücken des neuen Wohngebietes unter Berücksichtigung des westlich gelegenen Baugebietes „An der Bacherlestraße“ getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,3) sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) stellen in Abhängigkeit von der jeweils gewählten Grundstücksgröße eine angemessene bauliche Dichte für die Ergänzung der Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Steinach sicher, die auch dem Aspekt einer möglichst flächensparenden Siedlungsform in gewissem Maße Rechnung trägt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Mit der Vorgabe von maximal II Vollgeschossen wird in Verbindung mit der in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet zulässigen maximalen Wandhöhe von 4,2 m sowie der zulässigen Dachform und Dachneigung (steilgeneigtes Satteldach) für alle Gebäude im neuen Wohngebiet eine weitestgehend einheitliche Form und Kubatur gesichert. Die getroffenen Vorgaben tragen damit zu einem ruhigen und mit dem bestehenden Ortsbild verträglichen Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Steinach bei.

Um insbesondere innerhalb des Baufeldes 1 eine zu starke Überbauung des Grundstücks verhindern zu können werden unabhängig von der späteren Einteilung der Baugrundstücke Einschränkungen bzgl. der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude vorgeschrieben. Demnach darf je Einzelhaus

eine maximale Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte eine maximale Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Die in den textlichen Festsetzungen für die künftigen Baugrundstücke ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude in Verbindung mit der Einschränkung bzgl. der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude im neuen Wohngebiet in diesen Bereichen unter dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) festgesetzt ist. Trotz der gewählten baulichen Dichte soll aber auch hier die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal insbesondere im Baufeld 1 die geplanten Gebäude auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit für die betreffenden Baugrundstücke im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ erreicht dabei maximal das Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete generell möglich ist (GRZ II 0,6). Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird 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.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Mit der Klarstellung des für die Berechnung der Abstandsflächen

heranzuziehenden Ausgangshöheniveau (abstandsflächenrelevantes Gelände) wird sichergestellt, dass künftig für die Abstandsflächenermittlung eine rechtsklare und eindeutige Definition vorliegt und somit eventuelle nachbarrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden können. Zudem besteht die Möglichkeit, dass bei der Umsetzung der Planung Veränderungen am tatsächlich vorhandenen natürlichen Geländeniveau vorgenommen werden und somit die Berechnung der Abstandsflächen bei der Umsetzung der privaten Bauvorhaben erschwert wird. Mit der Festsetzung der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bezugshöhen (Höhenschichtlinien) als abstandsflächenrelevantes Gelände kann diesem Problem im bewegten Gelände vorgebeugt werden.

Um den künftigen Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Gestaltung und Verortung deren Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu ermöglichen, dürfen sich diese Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen (Mindestabstand zu Straße, Beschränkung Gesamtbreite etc.) auch auf Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung.

## **4.4 Begründung weiterer Festsetzungen**

### **4.4.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen**

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine zu kleinteilige Bebauung und eine damit verbundene, unerwünschte Verdichtung der Bebauung in dem neuen Wohngebiet verhindert werden.

Mit der vorgenommenen Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung 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. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung der Ortslage Steinach kann damit auch weiterhin gewahrt werden.

### **4.4.2 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB)**

Mit der vorgesehenen Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (Bezug jeweils Mitte des Gebäudes/der Garage auf tatsächliche Höhe ü. NN) kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude und Garagen in den Hangbereich noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

#### 4.4.3 Dach-/Fassadengestaltung, Firstrichtung, Werbeanlagen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Ver- und Entsorgungsleitungen

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der in der Ortslage Steinach bereits bestehenden Wohn- und sonstigen Baustrukturen sicherzustellen, werden für die neuen Wohngebäude vorwiegend bekannte Gestaltungselemente aus der unmittelbaren Umgebung aufgegriffen und diese auch im neuen Wohngebiet fortgesetzt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung (steilgeneigtes Satteldach, Firstausrichtung parallel bzw. senkrecht zur Bacherlehstraße, Dacheindeckungsmaterial, Putz, Holzverschalung, etc.) unter Wahrung des Ortsbildes eine hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden innerhalb des künftigen Wohngebietes.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen und Abfallbehältern sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am künftigen Ortsrand von Steinach zu gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes durch störende Einbauten (z. B. Masten) vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des neuen Wohngebietes nur über Erdkabel zugelassen.

#### 4.4.4 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohngrundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßen- und Grünraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante sowie dem Ausschluss von Kunststoffzäunen, Betonwänden, gemauerten Einfriedungen und Gabionen werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken wirksam ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Sockeln (Ausnahme gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen) kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zwischen den neuen privaten Gartenflächen und den umliegenden Grünstrukturen gewährleistet werden.

Mit den Vorgaben zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird den künftigen Bauherren eine angemessene Modellierung des topographisch bewegten Geländes im Bereich der neuen Wohngrundstücke ermöglicht, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Wohngebietes oder die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft zu befürchten wären.

## 4.5 Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Nordosten von Steinach 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 nördlichen und östlichen Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und Strauchpflanzungen in mehreren Gruppen entstehen (interne Ausgleichsflächen). Durch die Maßnahmen im öffentlichen Bereich in Kombination mit den privaten Pflanzmaßnahmen kann eine dem geplanten Baugebiet angemessene Randeingrünung bzw. Durchgrünung 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.

Die Baumstandorte innerhalb der geplanten Verkehrsflächen tragen zu einer Steigerung der Freiraum-/Aufenthaltsqualität innerhalb dieser öffentlichen Räume bei. Um auch eine Mindestdurchgrünung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes je angefangener 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche gefordert.

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

## 4.6 Verkehrliche Erschließung

### 4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), Fußgänger und Radfahrer

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) sowie für Fußgänger und Radfahrer ist über die bereits bestehende Bacherlehstraße sichergestellt.

### 4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem neuen Wohngebiet soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen.

### 4.6.3 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburgsberger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). An der Münchner Straße

(Bundesstraße 2) im Südwesten befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung zum überplanten Areal die Bushaltestelle der Linie 106, über welche eine Verbindung u.a. nach Nordwesten in den Hauptort Merching sowie nach Mering besteht.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Bacherlehstraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in der Bacherlehstraße bereits vorhandene Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen aus den neuen Wohnbauflächen ausreichend reinigen.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Infolge der topographischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser künftig in Zisternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen mit einem ständig verfügbaren Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> je Grundstück auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und anschließend zur Versickerung gebracht werden. Im nördlichen Bereich des Baufeldes 1 ist zudem die Anlage einer Versickerungsmulde innerhalb der privaten Grünflächen vorgesehen.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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 Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

## **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 der Bayernwerk Netz GmbH 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.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

## 5.5 Fernmeldeanlagen

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

## 5.6 Abfallbeseitigung

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

# 6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu

ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

## **6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist eine Sicherung neuer Wohnbauflächen, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung tragen zu können und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Osten von Steinach vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sicher zu stellen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ mit randlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsflächen bzw. Ausgleichsflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) dargestellt. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 1. „Anlass der Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

## **6.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung**

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Die

Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

#### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der Verkehrsgeräusche auf der anliegenden Bacherlehstraße. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

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.

Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Plangebietes.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann das Angebot an allgemeinen Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Durch den Fahrverkehr auf der Bacherlehstraße werden auch nach Umsetzung der Wohnbebauung keine benachbarten oder geplanten Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf örtlichen Verkehrswegen und wird für die umliegenden Siedlungsstrukturen als zumutbar angesehen.

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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 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.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch /Bevölkerung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung:*

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 genutztes Ackerland) und der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn-/Siedlungsstrukturen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmefordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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

landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft bereits stark genutzte Siedlungsstrukturen vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung insbesondere im Randbereich weitere Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

#### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Plangebietes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von internen Flächen angemessen kompensiert werden. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Planung nach derzeitigem Stand aber keine erhebliche Störung der potenziell tangierten Arten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen in den Randbereichen des Plangebietes teilweise neue Grün- und Gehölzstrukturen entstehen, die einen verträglichen Übergang der künftigen Wohnbauflächen zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen und in gewissem Ausmaß auch neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes darstellen. Mit den Vorgaben zu Baumpflanzungen wird auch die Anzahl an Bäumen im Plangebiet künftig zunehmen.

#### *Ergebnis:*

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

#### Schutzgut Fläche

Das insgesamt 0,38 ha umfassende Plangebiet ist bisher durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche) geprägt. Auf den bereits durch bestehende Verkehrswege (Bacherlehstraße) und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie wohnbauliche Strukturen östlich von Steinach vorgeprägten und vorbelasteten Flächen sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Nördlich und westlich der Ortslage Steinach erstreckt sich das

landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland u. in der Aindlinger Terrassentreppe“. Dieses Schutzgebiet wird von der Planung jedoch nicht tangiert.

*Auswirkungen:*

Mit Durchführung der Planung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen, etc. verbunden. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes ergeben sich andererseits aber auch Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen (bestehende Wohngebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Damit kann ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Plangebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt die Gemeinde Merching im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Aspekten der Planung (Entwicklung benötigter Wohnbauflächen) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen des Plangebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Als vorherrschender Bodentyp ist im Plangebiet 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 Planbereich handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Planbereich nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

#### *Auswirkungen:*

Durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Plangebiet teilweise auch Flächen planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (interne Ausgleichsflächen).

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung:*

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zudem liegt das Änderungsgebiet auch außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Für den Planbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der Topografie des Plangebietes 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.

#### *Auswirkungen:*

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene wohnbauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert. Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung des Erweiterungsgebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

*Ergebnis:*

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen geringfügigen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen ist die Funktion des Luftaustauschs oder der Kaltluftentstehung im Plangebiet bereits nur noch sehr eingeschränkt ausgeprägt.

*Auswirkungen:*

Die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld wird sich nach Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Arrondierung aufgrund deren zurückhaltender Ausprägung kaum verändern.

Die das Siedlungsgebiet Steinach umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Offenflächen) fungieren grundsätzlich als Kaltluftentstehungsflächen für die gesamte bebaute Ortslage. Infolge der Lage am nordöstlichen Ortsrand der bereits bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Steinach und der eher geringen Flächenausdehnung der geplanten wohnbaulichen Abrundung, ist durch die aktuelle Planung aber keine wesentliche Einschränkung / Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr für das Siedlungsgebiet Steinach zu erwarten. Mit Umsetzung der maßvoll geplanten Wohnbebauung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Steinach einstellen, zumal davon auszugehen ist, dass bei dem neuen Wohngebäude die gültigen Wärmestandards eingehalten und moderne Heizungsanlagen eingebaut werden. Zudem sind alle Gebäude so ausgelegt, dass eine optimale Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solaranlage, Photovoltaikanlage) möglich ist.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

*Beschreibung:*

Das Plangebiet wird bislang durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne Gehölzbestand sowie durch die Bacherlehstraße geprägt. Die an den Planbereich unmittelbar angrenzende Nachbarschaft wird in erster

Linie durch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen sowie bereits bestehende Wohnstrukturen im Westen des Plangebiets geprägt. In etwa 500 m Entfernung befindet sich zudem das Ortszentrum der Ortslage Steinach. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden. Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits gewisse Vorbelastungen im Bereich des Plangebietes.

*Auswirkungen:*

Die Durchführung der Planung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, etc.) der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes.

Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Erweiterungsgebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Landschaftsbild in diesem Bereich von Steinach bereits nachhaltig prägen. Mit den Eingrünungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am Übergang zu den angrenzenden Flächen gesichert werden.

*Ergebnis:*

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden.

Die im Plangebiet liegende Bacherlehstraße ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Erschließung lediglich geringfügige Anpassungen.

*Auswirkungen:*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist im Planbereich bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die vorhandene Verkehrsfläche der Bacherlehstraße wird im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine leichte bauliche Veränderung erfahren. Daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

#### *Ergebnis:*

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Arrondierung der Wohnbauflächen im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Areals, insbesondere aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

## **6.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens**

### Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes (randliche Grünflächen etc.) vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen umliegender Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.  
(*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude und Straße werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen Wohngebäuden wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)
- Durch die Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nicht bekannt. (Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

## 6.5 Kumulative Auswirkungen

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Erweiterungsbereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

### Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen

Einwirkungsbereich zu prüfen. Im Arrondierungsgebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **6.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind**

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

## **6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Eine Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Eine Entwicklung bzw. planungsrechtliche Sicherung von Gehölzstrukturen und Grünflächen im künftigen Randbereich wäre nicht zu erwarten.

## **6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen entlang der Grenze des Plangebietes.

#### Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Erweiterungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Erweiterungsgebiet

#### Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

#### Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bay-KompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

#### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Biotop-/Nutzungstyp A11), die pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind. Die im Plangebiet als private Flächen mit Pflanzbindung bzw. als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ dargestellten Bereiche werden von der Bilanzierung ausgenommen, da innerhalb dieser Bereiche eine naturschutzfachliche Aufwertung zum Status Quo erfolgt (interne Pflanz- bzw. Ausgleichsfläche). Auch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Bacherlehstraße) wird von der Bilanzierung ausgenommen, da hier keine Veränderungen erfolgen.

### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für das neue allgemeine Wohngebiet (ca. 2.200 m<sup>2</sup>) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen (GRZ = 0,30).

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m <sup>2</sup> Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---	---	---	---	----------------

Ausgleichsbedarf neues allgemeines Wohngebiet (WA):

$$2.200 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = \underline{\underline{1.980 \text{ WP}}}$$

### Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durchgrünung, versickerungsfähige Beläge. etc.), stehen im Randbereich Flächen zur Verfügung, die naturschutzfachlich aufgewertet werden und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 verbindlich zugeordnet werden („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“; Flächengröße im Plangebiet = 900 m<sup>2</sup>).

Beim Bestand im Bereich der geplanten internen Ausgleichsfläche handelt es sich wie auch im eingriffsrelevanten Bereich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Biotop-/Nutzungstyp A11), die pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind. Als **Ausgangszustand** für die interne Ausgleichsfläche sind somit insgesamt **2.700 WP** (900 m<sup>2</sup> x 3 WP) in die Bilanzierung einzustellen.

Die konkrete Ausgestaltung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Grüngestaltung, Gehölzpflanzungen etc.) auf der randlichen internen Ausgleichsfläche zielt auf eine Kombination einer artenreichen Wiese mit lockeren, teilweise auch kompakteren Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes ab. In diesem Zuge sollen relativ kompakt ausgebildete Gehölz-/Heckenstrukturen entstehen, d.h. relativ

kompakt bepflanzte Bereiche als Grünpuffer im Übergang zu benachbarten Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzflächen) umgesetzt werden. Mit diesen internen Ausgleichsmaßnahmen kann den naturschutzfachlichen Anforderungen an die vorliegende Bauleitplanung in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Nach erfolgter Pflanzung und Ansaat sind die Flächen durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln.

Als wiederkehrende Pflegemaßnahme ist u.a. eine alternierende Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

Gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) ist die Maßnahme mit 10 Wertpunkten (WP) zu bewerten (Biotop-/Nutzungstyp B112; Mesophile Hecke). Somit ergibt sich nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Herstellung einer standortheimischen Hecke auf extensiv genutzter Wiese) auf der überplanten internen Ausgleichsfläche ein **Prognosezustand** von insgesamt **9.000 WP** (900 m<sup>2</sup> x 10 WP).

#### Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen ab. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix.

Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Somit ergibt sich durch die vorgesehenen naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen ein Ausgleichsumfang von **6.300 WP** (9.000 WP – 2.700 WP).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang (Schritt 5) anhand einer Wertpunktbilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.980 WP (vgl. Schritt 3) kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit mehr als kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan Nr. 35 daher nicht erforderlich.

## 6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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 im Änderungsgebiet bislang vorhandenen Lebensraumpotentialen (Gebäude, Privatgärten, Verkehrswege etc.) liegen für das Plangebiet bislang keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Für das 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 landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

## 6.10 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 Plangebietes 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.

## 6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen bereits vor, die bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.

- *Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz*, Schreiben vom 27.04.2021, mit Hinweisen und Anmerkungen zu Geruchseinwirkungen aus umliegenden Tierhaltungsbetrieben und dem Erfordernis einer Geruchsprognose mit Gutachten.
- *Landratsamt Aichach-Friedberg, untere Naturschutzbehörde*, Schreiben vom 28.04.2021, mit Hinweisen und Anmerkungen zur Eingrünung, Einfriedung, Beleuchtung und Versiegelung.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*, Schreiben vom 04.05.2021, mit Ausführungen und Hinweisen zur Wasserversorgung und Grundwasserschutz sowie zur Abwasserbeseitigung.

## 6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung und später nach

Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Erweiterungsgebiet ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## **6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das etwa 0,38 ha umfassende Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Steinach wurde bislang als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Zur Deckung des dringenden Bedarfs an neuen Wohnbauflächen hat die Gemeinde Merching beschlossen diese Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Demzufolge wird das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ mit randlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als interne Ausgleichsflächen) planungsrechtlich gesichert.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Plangebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der baulichen Nutzung eine höhere Nutzungsdichte dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Höhenbeschränkung, wasserdurchlässige Beläge, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Der Umsetzung der Planung stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

## 7. 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.

## 8. Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. 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).

Grundsätzlich 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.

## 9. Städtebauliche Statistik

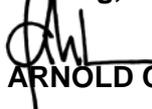
Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,22</b>	<b>57,9</b>
- Allgemeines Wohngebiet	0,22	57,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,06</b>	<b>15,8</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,06	15,8
<b>Grünflächen</b>	<b>0,10</b>	<b>26,3</b>
- Interne Ausgleichsflächen	0,09	23,7
- Private Grünflächen mit Pflanzbindung	0,01	2,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,38</b>	<b>100,0</b>

## 10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Steinach Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**

**Kissing, 20.06.2024**



**ARNOLD CONSULT AG**