

**Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach**

12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Merkendorf

**„Baugebiet Hirtenfeld“
in Neuses**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

**23.11.2023,
zuletzt geändert am 16.05.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	3
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	4
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.2	Derzeitige Nutzungen	5
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
2.4	Altlasten	5
2.5	Bodendenkmäler	5
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	6
2.7	Landschaftsbild	6
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	10
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Merkendorf	10
4.1	Künftige Nutzungen	10
4.2	Flächenbilanz	11
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	11
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	11
4.5	Ver- und Entsorgung	12
4.6	Übergeordnete Planung	12
5.	Umweltbericht	14
5.1	Einleitung	14
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	14
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	15
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
5.2.1	Schutzgut Boden	16
5.2.2	Schutzgut Wasser	17
5.2.3	Schutzgut Klima/Luft	18
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
5.2.5	Schutzgut Mensch	20
5.2.6	Schutzgut Landschaft / Fläche	21
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
5.2.8	Wechselwirkungen	23
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	23
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
5.6	Zusätzliche Angaben	25
5.7	Maßnahmen zur Überwachung	26
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	27
7.	Hinweise	27
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	28

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Stadtgebiet ab. Er soll die langfristigen Entwicklungsabsichten beschreiben.

Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Gebietes der Stadt von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Wichtiges Ziel in der Siedlungsentwicklung ist hierbei die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt. Durch die Lage von Merkendorf im ländlichen Raum ist die diesbezügliche Siedlungsentwicklung sowohl von einer Entwicklung um Kernort als auch den 12 Stadtteilen geprägt. Die Stadt Merkendorf beabsichtigt mit der vorliegenden Planung zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Neuses neue Wohnbauflächen zu erschließen. Zum Zwecke der Wohnnutzung soll hierzu eine bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im nordöstlichen Randbereich von Neuses herangezogen werden.

Es wurde in der Abwägung die Notwendigkeit festgestellt, dass neben den Siedlungsentwicklungen in der Kernstadt Merkendorf auch die Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen zu sichern ist. Besonders die Ortsteile haben eine wichtige Bedeutung für die bestehenden ländlichen Strukturen in Merkendorf. Die Sicherung dieser örtlichen dörflichen Strukturen innerhalb des Stadtgebietes ist von großem Stellenwert für Merkendorf.

In Merkendorf wurde in den vergangenen Jahren auch in den Ortsteilen vielfach eine Nachfrage nach zusätzlichem Bauland für Wohnbaunutzungen registriert. Der Ortsteil Neuses wurde hierbei vermehrt benannt. Eine Entwicklung des Ortsteils wurde aber bisher nicht aktiv durch die Stadt Merkendorf verfolgt. Vielmehr wurden in der Vergangenheit bestehende Nachfragen in Neuses durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Neuses abgebildet. Weiterhin wurden im Zuge der Flurneuordnung an Nordostrand, nördlich der dort bereits bestehenden Baustrukturen vier weitere Bauplätze realisiert. Hiervon wurden bereits zwei bebaut. Die weiteren Bauplätze befinden sich in privatem Eigentum und sind aktuell nicht verfügbar. Zwischenzeitlich ist nun festzustellen, dass eine weitere Nachfragebefriedigung durch entsprechende Maßnahmen der Innentwicklung nicht mehr zu erreichen ist.

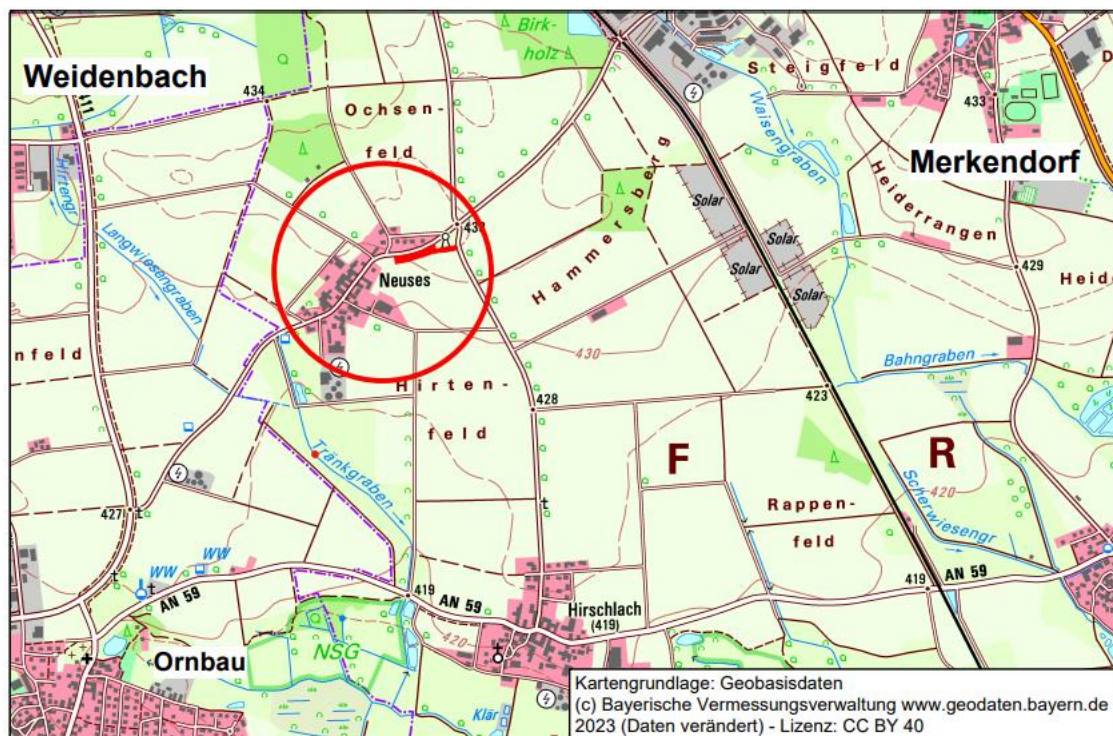
Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Neuses ergibt sich vorrangig durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung selbst. Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Neuses innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Die zwei verbliebenen Bauplätze sind in privatem Eigentum und stehen den Entwicklungsmöglichkeiten der Interessen nicht zur Verfügung. Intensiv diskutiert wurde die Fragestellung, ob nicht den Wohnwünschen der Bauwilligen durch Umbau/Anbau auf den bestehenden familiären Grundstücken ausreichend Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich wäre dies zwar teilweise aus städtebaulicher Sicht denkbar, die Gespräche mit der örtlichen Bevölkerung haben aber gezeigt, dass hier derzeit oft noch konträren Interessen/Ansichten der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen bestehen, welche faktisch einen Umbau oder das Leben mehrerer Generationen unter „einem Dach“ unmöglich machen. Das „Mehrgenerationenhaus“ lässt sich hier noch nicht wieder mit den Wünschen in Einklang bringen. In den jungen Generationen besteht, auch unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen, weiterhin der Wunsch nach dem eigenen Haushalt auf eigener Fläche – unabhängig von den Eltern. Gleichzeitig wollen diese Generationen aber vor Ort bleiben, um Bestandteil der Dorfgemeinschaft und der „Nähe“ zu den älteren Generationen zu bleiben. Die „Elternhäuser“ werden von den jungen Generationen hierbei eher als potenzielle Entwicklungsflächen für die eigenen nachkommenden Generationen gesehen.

Ein privater Investor ist nun an die Stadt Merkendorf mit dem Wunsch der Entwicklung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung herangetreten. Dieser wurde durch die örtliche Bevölkerung angesprochen, ob er für die lokale Bevölkerung Entwicklungsfläche bereitstellen würde. Dieser hat dies nach sorgsamer Würdigung bejaht.

Beabsichtigt ist nun, nordöstlich von Neuses auf einer Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha zukünftig für Wohnbauzwecke zu nutzen. Hierüber wurde in den zuständigen Gremien der Stadt Merkendorf beraten und in Abwägung aller Belange der Beschluss gefasst, den Entwicklungsabsichten des privaten Investors nach einer Entwicklung von Wohnbauflächen zu entsprechen. Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet und ein Abwandern der jüngeren Generation in die Ballungsräume verhindert werden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in Neuses wurde im Gremium der Stadt Merkendorf intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung einer weiteren Fläche orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Stadt Merkendorf hat sich in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 in Neuses „Baugebiet Hirtenfeld“ zu ändern.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Stadt Merkendorf
© Karte Bay. Vermessungsverwaltung 2023

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Merkendorf umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans das

Flurstück mit der Fl. Nr. 117 und 117/1, Gem. Hirschlach sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummern 116, 118 und 119, jeweils der Gemarkung Hirschlach. In den Änderungsbereich sind insgesamt Flächen von ca. 0,97 ha einbezogen.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich am Nordostrand von Neuses, einem Stadtteil von Merkendorf.

Er wird umgrenzt:

- im Osten: durch eine angrenzende Ortstraße
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: durch die Siedlungsflächen von Neuses
- im Norden: durch die Dorfstraße von Neuses, daran schließen sich weitere Siedlungsfläche an

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 180 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,5 m nach Südwesten.

Die Fläche dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als Acker genutzt. Einbezogen wurden an Nordostrand zwei Grundstücke, welche als Grünfläche mit Streuobstbestand angelegt sind. Die dortige Streuobstbestände sind bereits als Biotopflächen kartiert.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Änderungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft mit bestehenden Obstgehölzen dar. Auch das Umfeld der Änderungsbereiche wird zum größten Teil im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Der Bayernatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Änderungsgebiets, ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit. Das nächste Baudenkmal befindet sich 140 m westlich, eine Scheune aus dem 19. Jahrhundert.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach Tel. 0981/468-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.06.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit*

die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Siedlungsflächen von Neuses geprägt. Am östlichen Rand des Änderungsbereichs ist die bestehende Streuobstwiese als Biotop kartiert. Diese prägt lokal das Natur- und Landschaftsbild.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Die Umgebung wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

2.7 Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild in den Änderungsbereichen ist durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt. Außerdem ist das Landschaftsbild durch die bestehende Topografie (Hochlagen abwechselnd mit Talflächen) geprägt. Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße 13 sowie der Bahnstrecke Ansbach Gunzenhausen geprägt. Auch kennzeichnend für das Landschaftsbild des Stadtgebiets sind die bestehenden Stromleitungen, die an mehreren Stellen die Stadtgebietsflächen von Merkendorf queren.

Das Änderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Neuses. Das umgebende Landschaftsbild wird von landwirtschaftlichen Nutzungen, von Siedlungsflächen sowie von Biogasanlagen, bestimmt. Südöstlich verläuft im Landschaftsraum eine 20 kV Freileitung. Südlich befindet sich ein Gewerbebetrieb sowie weiter südlich eine größere Biogasanlage.

Die umgebenden Strukturen um Neuses und die überplanten Flächen sind Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes der Region Westmittelfranken.



Luftbild o. M., rot umrandet (innere Fläche) Ortsstrukturen von Neuses die nicht Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sind
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

Die überplanten Fläche befinden sich im randlichen Unschärfebereich der Grenzen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 5,5 km Luftlinie östlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Gersbach“ der Stadtwerke Ansbach. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

2.9 Emissionen

Der Änderungsbereich grenzt an eine bestehende Ortsverbindungsstraße an. Somit sind im Änderungsgebiet Immissionen aus Verkehrslärm zu erwarten. An den Änderungsbereich grenzen, wie bereits beschrieben, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass während der notwendigen Erschließungsmaßnahmen die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit ungehindert aufrechterhalten werden muss.

Südlich der überplanten Flächen befindet sich ein Gewerbebetrieb. Aus diesem können grundsätzlich Gewerbelärmemissionen entstehen. Im Ortsteil Neuses selbst sind Betriebe mit Viehhaltung sowie Biogasanlagen bekannt. Es können Geruchsimmissionsbelastungen entstehen.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

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

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Nordosten von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlichen und dörflichen Nutzungen im Umfeld geprägt.

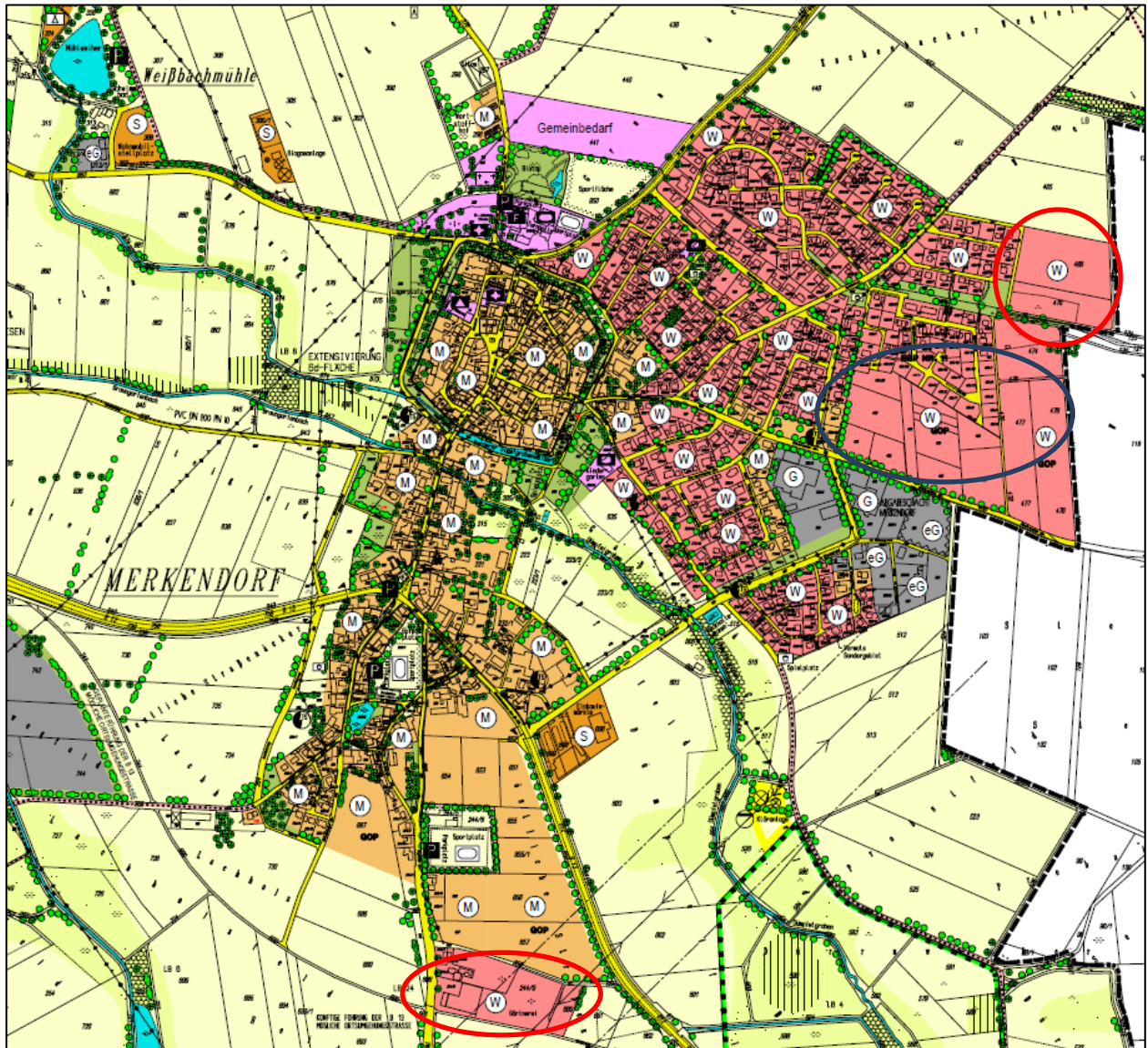
Erhebliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind, den planerischen Grundabsichten folgend, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Das im Regionalplan dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet rund um das Dorf Neuses wird auch unter Beachtung der hier vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans entsprechend gewahrt. Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Anpassungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher grundsätzlich als vertretbar und angemessen zu erachten.

Mit der geplanten Arrondierung der Siedlungsentwicklung entlang der Dorfstraße kann zudem der dörfliche Charakter eines Straßendorfes erhalten bzw. abgerundet werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der notwendigen Abwägungen zu den Planungsentscheidungen wurde aber weiterhin eine Überprüfung des Stadtgebietes auf ggf. vorhandene, potenziell besser geeignete Entwicklungsoptionen vorgenommen.

Im Stadtgebiet von Merkendorf sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Änderungsgebiet noch zwei weitere Teilbereiche für die Entwicklung von Wohnbauflächen definiert, die bislang nicht weiter überplant wurden. Sowohl im Nordosten als auch im Süden des Stadtgebiets von Merkendorf (rote Kreise auf nachfolgender Karte) sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zwei Bereichen als Wohnbauflächen dargestellt. Der südliche Änderungsbereich befindet sich im Randbereich zur geplanten Ortsumgehung und stellt damit zunächst keine unmittelbar sinnvolle Entwicklungsfläche dar. Die dortige Entwicklung macht erst nach Umsetzung der geplanten Ortsumgehung der B13 Sinn. Die Flächen im Nordosten stellen in

Arrondierung der bereits dort weiter südlich aktuell umgesetzten Wohnbauflächen ein grundsätzlich geeignetes Flächenpotenzial dar. Jedoch besteht grundsätzlich aktuell im Bereich der Kernstadt von Merkendorf kein unmittelbarer Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen. Mit den aktuell entwickelten Baugebiet „Nördlich der Biederbacher Straße "Am Fritz-Weiß-Feld" verfügt die Stadt Merkendorf über ein hinreichendes Wohnflächenangebot zur Befriedung der im Kernort bestehenden Nachfrage (mit einer blauen Ellipse markierten Bereiche). Da diese Flächen aber nicht im Sinne der Stärkung der Ortsteile wirken können, sind diese Flächenpotenziale bzw. -entwicklungen als ungeeignet für die mit der vorliegenden Planung beabsichtigten Ziele zu erachten.



Kartenausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf (ohne Maßstab)

In den Stadtteilen bestehen nur in Hirschlach und Großbreitenbronn noch als Wohnbauflächen gekennzeichnete Bereich, die bislang nicht entwickelt wurden. Eine konkrete Nachfrage nach Wohnbauflächen konnte hier aktuell und in jüngerer Vergangenheit nicht verzeichnet werden. Eine unmittelbare Entwicklungsbereitschaft liegt nicht vor. Somit besteht in den dortigen Ortsteilen keine unmittelbare Entwicklungsanforderung.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Merkendorf, unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geprüft. Hierbei wurde insbesondere der gem. landesplanerischer Vorgaben zu beachtender Vorrang der Innenentwicklung vor der Außen-

entwicklung geprüft. Es zeigt sich, dass insbesondere innerhalb der in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Baugebiete an verschiedensten Stellen noch unbebaute Grundstück vorhanden sind. Die Stadt Merkendorf hat hierzu bereits in den vergangenen Jahren eine Abfrage bei den betreffenden Grundstückseigentümern hinsichtlich der Entwicklungsbereitschaft für diese Flächen durchgeführt. Die Rücklaufquote der versandten Abfrage war sehr gering.

Es konnte keine wesentliche Entwicklungsbereitschaft festgestellt werden. Die Stadt Merkendorf prüft im Rahmen des Leerstandsmanagement in unregelmäßigen Abständen weiterhin die Entwicklungsbereitschaft ab

Die kommunalen Optionen zur Forcierung der Nachverdichtung und Nutzung bisher nicht bebauter Grundstücke sind aber sehr gering und gehen im Wesentlichen nicht über Beratungen und Förderungen im Bestandsbereich hinaus. Die Anwendung des Baugebots gem. §176 BauGB stellt in Merkendorf bei den betreffenden Grundstücken keine geeignete Option dar. Es mangelt an der städtebaulichen Begründung und insbesondere an der Verhältnismäßigkeit sowie der Notwendigkeit in der individuellen Bewertung der einzelnen Grundstücke. Rechtlich geeignete Mittel stehen der Stadt Merkendorf somit nicht zur Verfügung.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale stehen somit faktisch nicht zur Verfügung und stellen somit keine geeignete Entwicklungsalternative zur vorliegenden Planung dar. Es wurde daher weiterhin geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im direkten Anschluss an das Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Zudem stellt eine Nachverdichtung oder zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung am Ortsrand des Kernorts keine Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnraum im Ortsteil Neuses dar.

Da, wie eingangs bereits dargelegt, auch im Ortsteil Neuses aktuell keine konkrete Bereitschaft besteht, Wohnbauflächen im Bestand zu ermöglichen, sind auch dort nach intensiver Prüfung keine unmittelbar verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gegeben. Wie bereits erläutert sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Bauplätze für die dörfliche Bevölkerung von Neuses geschaffen werden. Die „jüngere“ Generation von Neuses möchte im Heimatdorf wohnen bleiben, sich aber hier den Traum vom Eigenheim realisieren können.

Durch die fehlende Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage sowie den Bestrebungen in Neuses zusätzliche Flächen zu entwickeln, ergeben sich in Merkendorf somit keine besser geeigneten alternativen Planungsstandorte.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Neuses zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Merkendorf aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen.

Gleichzeitig zeigt die jüngere Zeit aber, dass diese Situation zu einer erheblichen Preissteigerung für diese Grundstücke führt und somit aus sozialpolitischer Sicht im Abwägungsprozess nicht zu befürworten ist. Zudem musste festgestellt werden, dass mit dem Verzicht auf kommunale Planungen nur sehr wenige zusätzliche Bauflächen im Bestand entstanden sind. Da die Stadt Merkendorf aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Stadtgebiet zu erachten, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen in einem Ortsteil ermöglicht werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifizieren und deren geordnete Entwicklung ermöglicht werden.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten alternativen Entwicklungsflächen, sowie die hinreichend minimierbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Gebiet von Merkendorf sichergestellt werden.

Weiterhin soll im Änderungsbereich bereits bestehende Streuobstbaumbestände, welche als Biotop kartiert sind, planungsrechtlich berücksichtigt und mit den geplanten Darstellungen langfristig in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Wie unter Kapitel 1 bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch die Stadt Merkendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 in Neuses „Baugebiet Hirtenfeld“ durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Merkendorf

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt überwiegend eine Darstellung von Wohnbauflächen. Hierzu werden bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt. Bei der Neudarstellung der Wohnbauflächen werden ursprünglich geplante straßenbegleitende Grünmaßnahmen überplant. Diese werden als Randeingrünungen entlang der südlichen Grenze der überplanten Wohnbauflächen neu dargestellt. Hiermit kann dann auch eine verträgliche Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt werden.

Im Nordosten erfolgt im geringen Maße eine Überplanung von Bestandsobstbaumstrukturen. Diese sind formell als Biotopkartiert. Es handelt sich um einen geringen Eingriff, welcher im unmittelbaren Umfeld direkt wieder ausgeglichen werden kann. Um diesen Ausgleich sowie den erforderlichen Ausgleich in die landwirtschaftlichen Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend vorzubereiten, werden zum einen die verbleibenden hochwertigen Bereiche der Obstbaumbestände als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und der bestehende Obstbaumbestand als zu erhalten

beschrieben. Zum anderen südlich der bestehenden Obstbaumstrukturen weitere Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft abgebildet. Diese bereiten die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans vor.

Somit werden neben den städtebaulichen Aspekten auch die landschaftsplanerischen Aspekte angemessen beachtet. Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen im Zusammenhang mit den bebauten Siedlungsflächen am Nordostrand von Neuses, einem Stadtteil von Merkendorf. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geringgehalten werden.

4.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz für den Änderungsbereich in Neuses

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	0,97 ha
---	------------	----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Flächen für die Landwirtschaft	ca.	0,97 ha
--------------------------------	-----	---------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen	ca.	0,62 ha
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	0,35 ha

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen im Änderungsbereich erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Vielmehr werden die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geplanten Eingriffe vorbereitet. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus den Planungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend minimieren zu können, wurden wie unter 4.1 bereits ausgeführt, landschaftsgestalterische Maßgaben zur Eingrünung der Wohnbauflächen als Darstellungen in die Änderung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen. Weiterhin wurden Darstellungen zur Sicherung der Obstbaumbestände sowie für den sich aus voraussichtlich ergebenden Ausgleichsbedarf als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit aufgenommen. Diese sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans in Form verbindlicher Festsetzungen zu übernehmen und auszuformulieren.

Eine weitergehende Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für die Wohnbauflächen der Stadt Merkendorf beabsichtigten Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Ortsverbindungsstraße Richtung Merkendorf an Nordrand der überplanten Flächen. Von dort sind weitere überörtliche Erschließungen wie die Bundesstraße B 13 erreichbar.

Diese Erschließung ist als ausreichend zu erachten. Dies gilt auch während der Bauphase. Auswirkungen auf die äußere Erschließung ergeben sich aus den Planungen nur in sehr geringem Umfang, da aufgrund der geringen Gebietsgröße nur mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Die geplante Erschließung erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende Ortsstraße, somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Nördlich des Änderungsbereichs ist straßenbegleitend auf der Nordseite der Ortsstraße bereits ein Gehweg vorhanden. Dieser dient für die fußläufige Erschließung des Änderungsbereichs auch weiterhin, weitere Erschließungen mittels Geh- und Radwege sind nicht erforderlich. Eine überörtliche gesonderte Geh- und Radwegerschließung liegt aktuell nicht vor.

Die ÖPNV-Anbindung in Neuses ist, wie für den ländlichen Raum insgesamt üblich, auf den Schülertransport mit den entsprechenden Transportzeiten ausgelegt. Es bestehen Anbindungen Richtung Merkendorf und Ansbach.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann somit insgesamt als für den ländlichen Raum typisch gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebiets ist die Erstellung neuer entsprechender Einrichtung erforderlich. Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Das Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße nördlich des Änderungsbereichs eingeleitet werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann ebenfalls über den bestehenden Regenwasserkanal in der Ortsstraße erfolgen. Beide Ableitungen besitzen grundsätzlich noch ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der zu erwartenden geringen zusätzlichen Abwassermengen. Im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung kann zudem dafür Sorge getragen werden, dass der Anteil der Niederschlagswasserableitung durch örtliche Versickerungsmaßnahmen reduziert werden kann und zudem durch vorgeschaltete Retentionsmaßnahmen eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes ausgeschlossen werden.

Die weiteren notwendigen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom, ggf. Gas) sind grundsätzlich im Bereich der Ortsstraße bereits vorhanden. Es werden aber neue Hausanschlüsse sowie ggf. auch in geringem Umfang Netzerweiterungen erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

In der Dorfstraße nördlich der überplanten Flächen befindet sich eine 20kV Mittelspannungsleitung der N-Ergie Netz GmbH. In der Ortsstraße östlich der überplanten Flächen verläuft eine Gashochdruckleitung der N-Ergie Netz GmbH. Beide Leitungen sind bei den konkreten Planungen zu beachten und alle Planungen mit dem betreffenden Versorger abzustimmen.

Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen. Aus planerischer Sicht ist somit die Entwässerung der Änderungsbereiche auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

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

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Die Stadt Merkendorf wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Unter LEP 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“ wird ausgeführt:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Merkendorf als Kleinzentrum auf der Entwicklungsachse im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll definiert.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken, hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3). In den Zielen zur Entwicklung der ländlichen Teilräume wird unter Ziel 2.1.1.3 des RP festgesetzt: „Die Gemeinden Wolframs-Eschenbach und Merkendorf sollen die Versorgungsaufgaben eines Kleinzentrums gemeinsam als kleinzentraler Doppelort übernehmen.“

Im Regionalplan ist für den Bereich um Neuses ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Ziel 7.1.3.2 festgesetzt. Hier wird definiert: „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Der Nahbereich um die Siedlungsflächen des Stadtteil Neuses sind nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt, so dass hier eine Überplanung der Flächen den Zielen des Regionalplans nicht widerspricht.

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Südrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Merkendorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Merkendorf in einem Teilbereich im Ortsteil Neuses geändert werden. Bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche sollen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Weiterhin solle bestehenden Obstbaumstrukturen als Flächen zur Entwicklung von Natur und Haushalt dargestellt. Ebenso soll entsprechend benötigte Ausgleichsflächen für den durch die weiteren Planungen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft dargestellt werden.

Hiermit soll ein Beitrag zur Entwicklung von Siedlungsflächen im ländlichen Raum geleistet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das geplant Baugebiet durch die Stadt Merkendorf.

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

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen der Änderungsgebiete sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.08.2000, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist die Stadt Merkendorf zusammen mit der Stadt Wolframs-Eschenbach als kleinzentralen Doppelort aus.

Im Umfeld grenzen an die Änderungsbereiche vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Neuses an. Im Osten grenzt eine als Biotop kartierte Streuobstwiese an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im zwischen Februar und November 2023 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am Nordostrand von Neuses, einem Ortsteil der Stadt Merkendorf. Die Fläche wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. An das Änderungsgebiet grenzt im Norden die Ortsstraße an, im Osten befindet sich eine als Biotop kartierte Streuobstwiese, im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen die Siedlungsflächen von Neuses an.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

5.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Änderungsgebiet im Bereich des Trias (Keuper) in der Sandsteinkeuper-Gruppe. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Änderungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SI3V eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 35 und die Grünlandzahl mit 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung Lc6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwälder“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Änderungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden in den Änderungsgebieten als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für die Geltungsbereiche der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich, eine Bodenversiegelung. Hierdurch ergibt sich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine Ausgleichserfordernis.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Die Flächen besitzen aufgrund der dortigen Bodenverhältnisse eine gewisse Qualität und Ertragsfähigkeit. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann dort durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Die auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommenen Darstellungen bereiten diesen Ausgleich bereits vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Direkt im Änderungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben bestehen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zur Beschaffenheit des Untergrunds und zum Grundwasserstand. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Allerdings fehlen dazu exakte Untersuchungen des Untergrunds. Ein Vorkommen von Schichtenwasser im Änderungsgebiet ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Änderungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen weiter reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

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

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wurden entsprechend Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Starkregenereignissen getroffen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Gefährdungen des Bodens – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung im Rahmen des konkreten Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen grundsätzlich übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Neuses ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet. Durch den geplanten Verzicht einer neuen unmittelbaren Erschließung mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Merkendorf wird auf eine weitergehende Zerschneidung der Grünflächen im städtebaulichen Umfeld verzichtet und somit die dort zu einem gewissen Grad vorhandene Kaltluftneubildung erhalten. Der Erhalt der Obstbaumbestände im Norden vermeidet Eingriffe in für das Schutzgut höherwertig einstufige Bereiche. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen stärken den Bereich.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Merkendorf hierauf kein Einfluss genommen werden kann. Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber den Verhältnissen der freien Feldflur.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das

Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Änderungsbereiche werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Neuses an. Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen. Im Osten grenzt eine als Biotop kartierte Streuobstwiese an, weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Wegen der intensiven Bewirtschaftung stellen die Änderungsbereiche grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die Geltungsbereiche als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere sind.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Änderungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Im Bereich der Streuobstbaumbestände ist mit dem Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen. Im Umfeld wurde neben diesen Arten östlich der überplanten Flächen ein einzelnes Feldlerchenrevier festgestellt. Dieses wird nach Ansicht des Gutachters durch die getroffenen Festsetzungen aber nicht tangiert.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die zu erwartende Einfriedung der Planungsflächen auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Bautätigkeiten ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkungen werden aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Ein Baubeginn während der typischen Brutzeiten europäischer Vogelarten ist u.U. möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist der Änderungsbereich für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die zulässige Einzäunung der geplanten Bauflächen wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass dieser für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

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

Der Erhalt der Obstbaumstrukturen stärkt die dortige Habitatfunktion. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen von Bäumen kann diesen Zustand weiter verbessern und neben Vögel auch für Insekten ein wertvolles Habitat schaffen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Änderungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Änderungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Streuobstwiese im Osten kann einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Insektenpopulationen leisten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslage, der bekannten Auswirkungen von Wohnhäusern, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich schließt an die Siedlungsflächen von Neuse, einem Stadtteil von Merkendorf, an.

Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur südlich sowie östlich des Änderungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

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

Die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Gewerbestrukturen südlich der überplanten Flächen (Gewerbelärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im Dorf (Geruchsbelastungen) entstehen.

Auswirkung

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld der Geltungsbereiche zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die angrenzende Ortsstraßen erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Die Immissionsbelastungen aus dem bestehenden Gewerbebetrieb wurden im Vorfeld geprüft. Die Entfernung ist als so groß zu erachten, dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Gleiches gilt auch hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionsbelastungen. Die Entfernung zu den maßgeblichen Betrieben ist als zu groß einzustufen, so dass hier nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist.

Aus dem Änderungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist.

Zusätzliche Immissionsbelastungen, über das normale Maß hinaus, sind für die umgebenden Siedlungsstrukturen oder den Menschen an sich voraussichtlich nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Der Änderungsbereich ist östlich von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf, mit direktem Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Am Nordrand befindet sich eine kleiner Streuobstbaumbestand sowie ein alter Einzelbaum, welchen das lokale Ortsbild zusammen mit den Grünstrukturen der bestehenden Siedlungsstrukturen prägen. Die dortigen Grünstrukturen bilden den nördlichen Ortseingang nach Neuses. Der Einzelbaum ist ortsprägend. Im Nahbereich ist ein Rastplatz mit Tisch und Bänken für Wanderer / Radfahrer angelegt.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 180 m fällt das Gelände dabei um ca. 5,5 m nach Südwesten. Die Fläche dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als Acker genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld die 20 kV-Stromfreileitung im Südosten. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld vom Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzbeständen und den dörflichen Siedlungsstrukturen geprägt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Bautätigkeit durch Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. zu erwarten. Baufahrzeuge und Bauvorgänge erkennbar. Da diese Vorgänge aber vorübergehend sind, sind die Auswirkungen als gering zu erwarten. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen verschoben.

Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Änderungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Ostrand von Neuses. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die geplante Randeingrünungsmaßnahme reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Versiegelung und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinreichend reduziert werden.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im Umfeld des Änderungsgebiets, ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit. Das nächste Baudenkmal befindet sich 140 m westlich, eine Scheune aus dem 19. Jahrhundert. Auswirkungen auf diese Denkmäler sind aus den Planungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft / Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche zu erwarten.

Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Änderungsbereiche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es kommt zu keinem Eingriff in die Streuobstbaumstrukturen. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Obstbaumstrukturen bereits Erhaltungsgebote dargestellt.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere die Entwicklung der eingriffsnahen Ausgleichsfläche gemindert. Gründächer, selbst auf den Nebengebäuden, können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Maßnahmen für eine Solarpflicht können einen Beitrag für eine Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima leisten.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die

nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

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

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie der auf Ebene des Bebauungsplans zu treffenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Vegetationsflächen vorzunehmen. Eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen kann zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung im nachgelagerten Bebauungsplan vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Nichtvorhandensein von Bau – und Bodendenkmälern im Änderungsgebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

5.6 Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener örtlicher Bestandsaufnahmen im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2023 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordostrand von Neuses, einem Ortsteil von Merkendorf, soll auf einer Fläche von ca. 0,97 Hektar ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Änderungsgebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Siedlungsflächen von Neuses an.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter. Wesentliche Konflikte beziehen sich auf die Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild der geplanten Anlagen. Durch die Ausweisung der neuen Wohngebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Flächen jedoch nur moderat vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die extensive Begrünung und zu erwartende geringe Versiegelung minimiert werden.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- **M1:** Während der Monate März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1 – 2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

Da im Planungsgebiet keine relevanten schützenswerten Arten vorgefunden wurden, sind CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz. 2 und 2 BNatSchG nicht erforderlich.

Da sich die Bebauung am Siedlungsrand befindet, wird der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen. Straßenlampen und sonstige Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln sollten eine Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin besitzen. Aus Naturschutzsicht sind prinzipiell Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein ($< 0,04$). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind. Die Abdeckung des Leuchtenkoffers sollte nicht aus einer strukturierten, mit Prismen versehenen Wanne bestehen, da diese eine weithin sichtbare helle Fläche bildet. Am sichersten wird diffuses, Insekten anlockendes Streulicht durch eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte verhindert.

Außerdem sollten die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte) und die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse 60° C nicht übersteigen (aus Neubau 2009: Naturverträgliche Straßenbeleuchtung).

Die erforderliche planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist im Ergebnis somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 Bay-NatSchG erfüllt sind.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Merkendorf in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Bestandteile der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Gutachten vom 10/2023

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.11.2023, zu-
letzt geändert am 16.05.2024

Merkendorf, den.....

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

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister