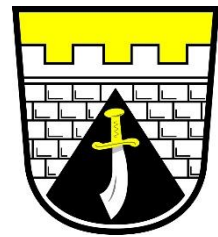


---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 67

„Gewerbepark Mering West“

ENTWURF

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung 21.02.2019

Projektnummer: 17098

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Sabrina Kaeschner, M.Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	6
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 6 Öffentliche und private Grünflächen .....	6
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	8
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
§ 10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen .....	20
§ 11 Immissionsschutz .....	20
§ 12 Inkrafttreten .....	21
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>22</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	22
2. Niederschlagswasser .....	23
3. Immissionsschutz .....	23
4. Denkmalschutz .....	24
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	24
6. Sonstige Hinweise .....	25

## PRÄAMBEL

Der Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ des Marktes Mering gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.02.2019 mit:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1 : 5.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.02.2019 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 21.02.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mering West" in Mering: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA17-227-G03-01, vom 13.02.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben Gewerbegebiet West, Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 26.09.2017, aktualisiert am 01.02.2018
- Anlage zu den textlichen Festsetzungen: „Einteilung der Sortimente nach Bedarfsgruppen, Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### (1) Gewerbegebiete (GE)

1. Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Tankstellen
3. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - b) Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
  - c) Vergnügungsstätten
  - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - e) Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs, gemäß der Anlage „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen, Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### (1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 zulässig.
2. Versickerungsfähige Stellplätze sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Im GE 1.1 und GE 1.2 ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 10,0 m zulässig.
2. Im GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4, GE 2.5 ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 14,0 m zulässig.

3. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG).
4. Die OK RFB EG darf max. + 0,5 m über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen am äußeren Fahrbahnrand im Zufahrtbereich. Der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe darf eine Höhe von 508,0 m ü. NN nicht unterschreiten.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der obere Wandabschluss bei Flachdächern (inkl. Attika) bzw. der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bei geneigten Dächern.
6. Für technisch dem Hauptbaukörper untergeordnete Aufbauten (z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc.) ist eine Überschreitung der maximalen festgesetzten Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

### **(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl**

gem. § 20 BauNVO

1. Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4 zulässig.

## **§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### **(1) Bauweise**

gem. § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich ist eine abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

### **(2) Überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
2. Stellplätze, Garagen und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### **(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

## § 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung des Marktes Mering) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- (2) Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.
- (3) Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

---

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

---

### (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

### (2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Mering (Entwässerungssatzung – EWS), in der aktuell gültigen Fassung, ist anzuwenden.
2. Das von Dach- und Belagsflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
3. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

---

## § 6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

---

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

### (1) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit extensiver Wiesenansaat zu begrünen.

### (2) Private Grundstücksflächen

Die privaten, nicht überbauten Flächen, sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten, Lagerflächen und Stellplatzflächen.

### **(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Gemäß der Planzeichnung sind Bäume der I. oder II. Ordnung zu pflanzen (siehe hierzu Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“). Es ist mind. die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Standortabweichungen sind zulässig.
2. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind standortangepasste Laubbäume mit folgender Pflanzenqualität zu pflanzen: Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm
3. Darüber hinaus sind Sträucher in Form von Strauchgruppen (sechs Sträucher pro Strauchgruppe) in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Strauchgruppen sind in einem Abstand von 6,0 m untereinander zwischen den Pflanzmaßnahmen der Bäume herzustellen.

### **(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
2. Es ist eine dauerhafte Pflege umzusetzen. Pflanzung, Erhalt und Pflege der Begrünung sind fach- und standortgerecht durchzuführen.
3. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

## **§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### **(1) Dachformen, Dachneigungen**

1. Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen:
  - a) Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad
  - b) Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 6 und 15 Grad
  - c) Sheddächer

### **(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

2. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung zu gliedern. Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

### **(3) Werbeanlagen**

1. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
2. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylone oder Fahnenmasten) darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
3. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper untergeordnet oder in die Fassade integriert sein. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.
4. Die Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden; jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone.
5. Nicht zulässig sind:
  - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
  - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
  - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

### **(4) Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Maschendraht-Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

## **§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Gebäude, der Stellplätze und der Zufahrten bis zu max. +/- 0,5 m zur Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.
- (2) Aufschüttungen von mehr als + 0,5 m sind zulässig, um eine Höhe von mindestens 508,0 m ü. NN zu erreichen (siehe Festsetzung zu Höhenbezugspunkten).



## § 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

### (1) Ausgleichsflächenerfordernis

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von **43.975 m<sup>2</sup>** bereitzustellen. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird durch externe Ausgleichsflächen bereitgestellt (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB).
2. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von **15.710 m<sup>2</sup> (Ausgleichserfordernis 15.000 m<sup>2</sup>)** für den Kiebitz und einer Flächengröße von **22.054 m<sup>2</sup> (Ausgleichserfordernis 22.000 m<sup>2</sup>)** für die Feldlerche werden auf den Flurnummern 3260 (TF), 3260/2 (TF), 3260/3 (TF), 3260/4 (TF), 3259/2 (TF), 3176 (TF) und 3227/5 (alle Gemarkung Mering) nachgewiesen und dem Bebauungsplan zugeordnet.
3. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen mit einer Größe von **43.975 m<sup>2</sup>** werden auf den oben genannten Flurnummern der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit einer anrechenbaren Flächengröße von 29.706 m<sup>2</sup>, auf Teilflächen der Flurnummern 3260/2, 3260 und 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 7.930 m<sup>2</sup> und auf der Flurnummer 2207 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 6.339 m<sup>2</sup> nachgewiesen und dem Bebauungsplan zugeordnet.
4. Sämtliche naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode anzulegen.

### (2) Naturschutzfachlicher Ausgleich

1. **Für den fachlichen Naturschutz werden folgende Flächen herangezogen (Flurnummern alle Gemarkung Mering)**

Bezeichnung	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	Maßnahmen
Für den Naturschutz anrechenbare Gesamtfläche aus den CEF-Maßnahmen		29.706	Hochwertige Agrotopen: Ackerbrachen und Blühstreifen mit standorttypischer Segetalvegetation (CEF1-CEF8) sowie Mulde mit Seige (CEF1) und vernetzter Magerrasen (CEF6, angrenzend an Bahn-Ausgleichsfläche)
N 1	3260/2 TF 3260 TF 3259/2 TF	7.930	Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen
N 2	2207	6.339	Anlage von Gehölzgruppen in der offenen Landschaft
		<b>43.975</b>	

2. **Für den Naturschutz anrechenbare artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen**

- a) Für den Naturschutz anrechenbare artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von **29.706 m<sup>2</sup>** auf den Fl.Nrn. (alle Gemarkung Mering) 3260 (TF), 3260/3 (TF), 3260/4 (TF), 3259/2 (TF), 3176 (TF) und 3227/5 (siehe hierzu

„artenschutzrechtlicher Ausgleich). Die genannten Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

b) Entwicklungsziel

Hochwertige Agrotopie: Ackerbrachen und Blühstreifen mit standorttypischer Segetalvegetation (CEF1-CEF8) sowie Mulde mit Seige (CEF1) und vernetzter Magerrasen (CEF2, angrenzend an Bahn-Ausgleichsfläche). Detaillierte Informationen zu Entwicklungsziel / Herstellungsmaßnahmen / Pflegemaßnahmen / Monitoring siehe artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen unter (3).

3. **Naturschutzfachlicher Ausgleich N1** (Fl.Nrn. 3260/2 (TF), 3260 (TF) und 3259/2 (TF))

Teilflächen der Flurnummern 3260/2, 3260 und 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 7.930 m<sup>2</sup>, intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

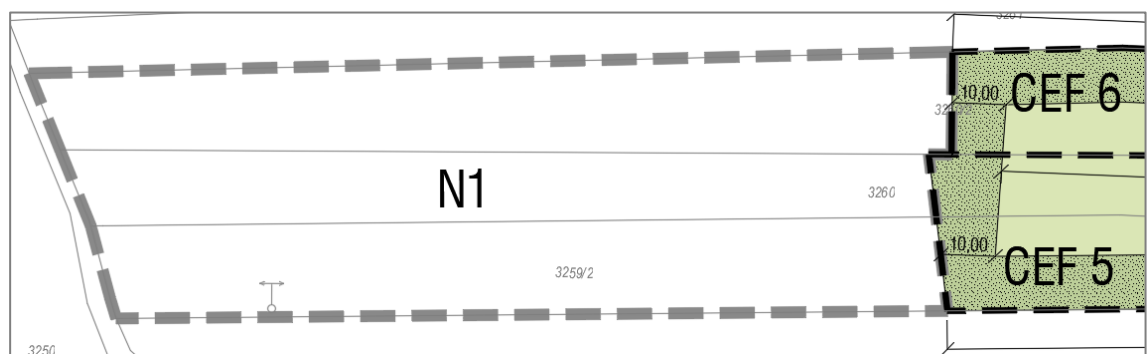


Abbildung der Fläche N1 (3260/2 (TF), 3260 (TF) und 3259/2 (TF) mit einer Größe von 7.930 m<sup>2</sup>)

Entwicklungsziel und Herstellungsmaßnahmen in Anlehnung und als Fortführung der benachbarten artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen CEF 5 und CEF 6:

- a) Entwicklungsziel  
Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen
- b) Herstellungsmaßnahmen  
50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache

#### 4. Naturschutzfachlicher Ausgleich N2 (Fl.Nr. 2207 am Wasserhäusel)

Flurnummer 2207 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 6.339 m<sup>2</sup> am Wasserhäusel, intensive landwirtschaftlich Bewirtschaftung.



Abbildung der Fläche N2 (Fl.Nr. 2207 mit einer Größe von 6.339 m<sup>2</sup>)

a) Entwicklungsziel

Anlage von Gehölzgruppen in der offenen Landschaft

b) Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von zwei Gehölzgruppen; Jede Gehölzgruppe weist eine Länge von 48 m auf und setzt sich aus 3 bis 4 Pflanzreihen bestehend aus heimischen Sträuchern gem. Artenliste zusammen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Je 6 lfm ist zusätzlich ein heimischer Laubbaum gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.
- Entwicklung eines ca. 2,0 m breiten Krautsaums vorgelagert der bestehenden Waldfläche mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 90%, Anteil Gräser 10%, Ansaatstärke 2g/ m<sup>2</sup>.
- Entwicklung einer Salbei-Glatthaferwiese mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) auszubilden; Saatgutmischung: Blumen 50%, Anteil Gräser 50%, Ansaatstärke 4g/ m<sup>2</sup>.

Artenliste Sträucher:

Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 150 cm

(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuß                |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| - <i>Euonymus europaeus</i> | Gew. Pfaffenhüttchen    |
| - <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gew. Liguster           |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | Gew. Heckenkirsche      |
| - <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |

- *Rosa canina*                      Hundsrose
- *Viburnum opulus*               Gew. Schneeball

#### Artenliste Bäume

Pflanzenqualität: verpflanzte Heister, Höhe 125 - 150 cm  
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- *Quercus robur*                   Stiel-Eiche
- *Sorbus aucuparia*               Vogelbeere
- *Acer campestre*                 Feldahorn

#### c) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand im Bereich der Salbei-Glatthaferwiese kurz zu halten. Anschließend ist die Salbei-Glatthaferwiese 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd ab Ende Juni und die zweite Mahd ab Ende August/ Anfang September zu erfolgen hat. Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Die Pflanzflächen sind einzuzäunen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Wildschutzaun) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

#### d) Monitoring

- Ein Jahr nach der Herstellung der Ausgleichsfläche N2 ist die Durchführung der Pflanzungen zu überprüfen
- Zwei Jahre nach der Herstellung der Ausgleichsfläche N2 ist die Durchführung und Entwicklung der Ansaat zu überprüfen
- Fünf Jahre nach der Herstellung der Ausgleichsfläche N2 ist eine erneute Kontrolle der Pflanzungen und der Ansaat durchzuführen

### (3) Artenschutzrechtlicher Ausgleich

#### 1. Für den Artenschutz werden folgende CEF Maßnahmen festgesetzt (Flurnummer alle Gemarkung Mering):

Bezeichnung	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	EHF [m <sup>2</sup> ] Effektive Habitatfläche	Maßnahmen
<b>CEF-Flächen für Kiebitz</b>				
<b>CEF 1</b> Kiebitzbrache und Mulde mit Seige	3260/3 TF 3260/4 TF 3260 TF 3259/2 TF	18.065	11.300	Abstand zu Radweg 100m, zu Feldweg 50 m; bildet mit benachbarter Ausgleichsfläche der Bahn Fl.Nr. 3261 TF funktionelle Einheit
Ausgleichsfläche der Bahn	3261 TF		[4.410] *	[Magerrasen, Mulden; *keine Anrechnung auf naturschutzfachlichen Ausgleich]
<b>Geforderte Fläche: 15.000 m<sup>2</sup></b>			<b>15.710</b>	
<b>CEF-Flächen für Feldlerche</b>				
<b>CEF 2</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (in Kiebitzbrache)	3260/3 TF 3260/4 TF 3260 TF 3259/2 TF	[6.300] *	5.670	Für Feldlerche anrechenbar Anteil: 11.300 m <sup>2</sup> – 5.000 m <sup>2</sup> (Mulde m. Seige) = 6300 m <sup>2</sup> - 10% Habitatminderung durch den Radweg im Osten * [keine Anrechnung auf nschf. Ausgleich]
<b>CEF 3</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (östlich Feldweg)	3260/3 TF 3260 TF 3259/2 TF	[2.110] *	2.110	2/3 Blühstreifen : 1/3 Ackerbrache, keine Habitatminderung, da außerhalb des 300 m- Effektbereiches durch den Radweg im Osten * [keine Anrechnung auf nschf. Ausgleich]
<b>CEF 4</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (westlich Radweg)	3260/4 TF 3260 TF 3259/2 TF	[4.655] *	3.724	2/3 Blühstreifen : 1/3 Ackerbrache, wegen Lage im 100 m Wirkungsbereich des Radweges im Osten 20% Habitatminderung * [keine Anrechnung auf nschf. Ausgleich]
<b>CEF 5</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (westlich Feldweg)	3260 TF 3259/2 TF	3.805	3.805	50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache, 100 m Abstand zu Freileitung, keine Habitatminderung durch den Radweg im Osten
<b>CEF 6</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (östlich Radweg)	3260/2 TF	2.460	2.460	50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache, 100 m Abstand zu Freileitung, keine

				Habitatminderung durch den Radweg im Osten
<b>CEF 7</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (nördlich St2380)	3176 (TF)	3.300	2.970	50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache, 10% Habitatminderung, da im 300 m-Effektbereich der St2380, aber außerhalb des 100 m-Wirkbereichs
<b>CEF 8</b> Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (nördlich St2380)	3227/5	1.461	1.315	50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache, 10% Habitatminderung, da im 300 m-Effektbereich der St2380, aber außerhalb des 100 m-Wirkbereichs
<b>Geforderte Fläche:</b> 22.000 m <sup>2</sup>			<b>22.054</b>	
Für den Naturschutz anrechenbare Gesamtfläche		29.706		Hochwertige Agrotöpfe: Ackerbrachen und Blühstreifen mit standorttypischer Segetalvegetation sowie Mulde mit Seige und vernetzter Magerrasen

## 2. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 1

Teilflächen der Flurnummern 3260/3, 3260/4, 3260 und 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 18.065 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 11.300 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der benachbarten Ausgleichsfläche der Bahn mit einer Größe von 4.410 m<sup>2</sup> ergibt sich eine effektive Habitatfläche von 15.710 m<sup>2</sup>.

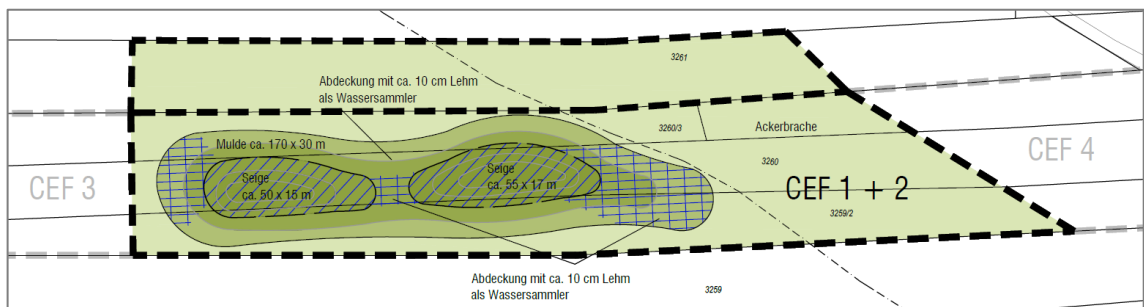


Abbildung der Fläche CEF 1 (Fl.Nr. 3260/3, 3260/4, 3260 und 3259/2 mit einer Größe von 18.065 m<sup>2</sup>)

### a) Entwicklungsziel

Kiebitzbrache und Mulde mit Seige

### b) Herstellungsmaßnahmen / Pflegemaßnahmen

Bereitstellung von 1,5 ha Ackerbrache („Kiebitzfenster“), einschließlich 0,5 ha Mulde mit Seige. Sie ist randlich (außerhalb Seige) kombinierbar mit CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (vgl. Ackerbrache mit Blühstreifen). Abstand von 100 m zu hohen Vertikalkulissen (Bäume, Baumreihen, Wälder, Siedlungen, Freileitungen) und Straßen,

von 200 m zu sehr stark frequentierten Fuß- und Radwegen. Anzustreben ist die räumliche Nähe zu bestehenden Vorkommen, da dann die Attraktionswirkung und die Erfolgsaussichten der Maßnahme erhöht sind.

(1) Ackerbrache: Grubbern der Fläche bis 15.03., keine Bearbeitung von 15.03. bis 15.07; nach dem 15.07. Umbruch und blütenreiche Zwischensaat, die im Winter abfriert (zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses, z.B. Disteln); keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

(2) Mulde mit Seige (Vernässungsbereich, [techn.] Abdichtung erforderlich), Entwicklung als Kleinseggen-/Zwergbinsensumpf; die Seige soll mähbar bleiben, daher Böschungsneigung maximal 1:10 (besser flacher), keine Abtrepung, Tiefe der Mulde (bis zur Wasseroberfläche) maximal 0,8 m, Form mindestens 50 x 100 m bis 70 x 70 m, erforderlichenfalls Bespannung (Befüllung) der Seige im März / April (mind. 0,15 ha = ein Drittel); im Herbst erforderlichenfalls eine Mahd. Kein Bodenauftrag in der Mulde, partielle Bedeckung mit Lehm als Wassersammler aufgrund der örtlichen Begebenheiten vermutlich förderlich.

### 3. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 2

Teilflächen der Flurnummern 3260/3, 3260/4, 3260, 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 6.300 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 5.670 m<sup>2</sup>.

#### a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (in Kiebitzbrache, CEF 1)

Für Feldlerche anrechenbar Anteil: 11.300 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup> (Mulde mit Seige) = 6.300 m<sup>2</sup> - 10% Habitatminderung durch den Radweg im Osten

#### b) Herstellungsmaßnahmen / Pflegemaßnahmen

siehe CEF 1

### 4. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 3

Teilflächen der Flurnummern 3260/3, 3260 und 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 2.110 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 2.110 m<sup>2</sup>.

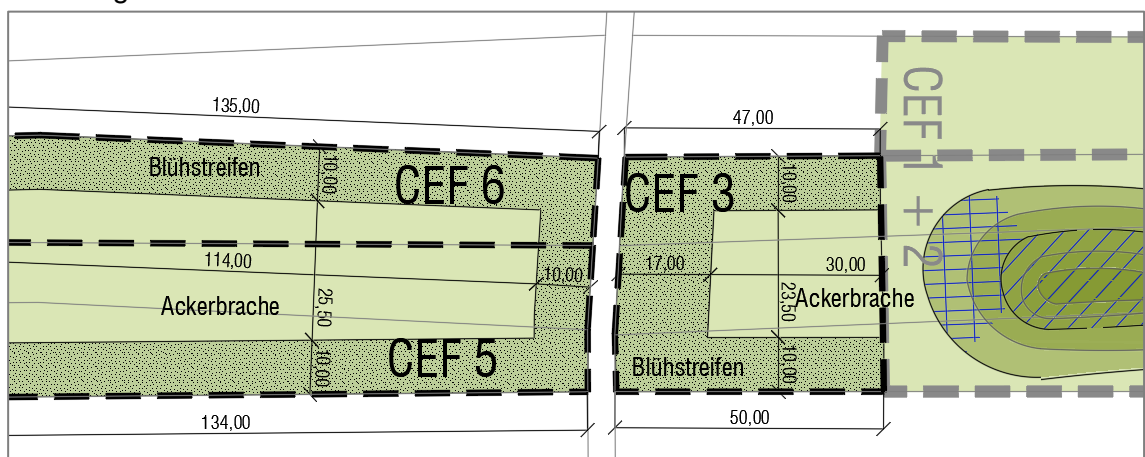


Abbildung der Fläche CEF 3 (Fl.Nrn. 3260/3, 3260, 3259/2 (TF) mit einer Größe von 2.110 m<sup>2</sup>)

#### a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (östlich Feldweg)

b) Herstellungsmaßnahmen

2/3 Blühstreifen : 1/3 Ackerbrache

keine Habitatminderung, da außerhalb des 300 m- Effektbereiches durch den Radweg im Osten

5. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 4

Teilflächen der Flurnummern 3260/4, 3260 und 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 4.655 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 3.724 m<sup>2</sup>.

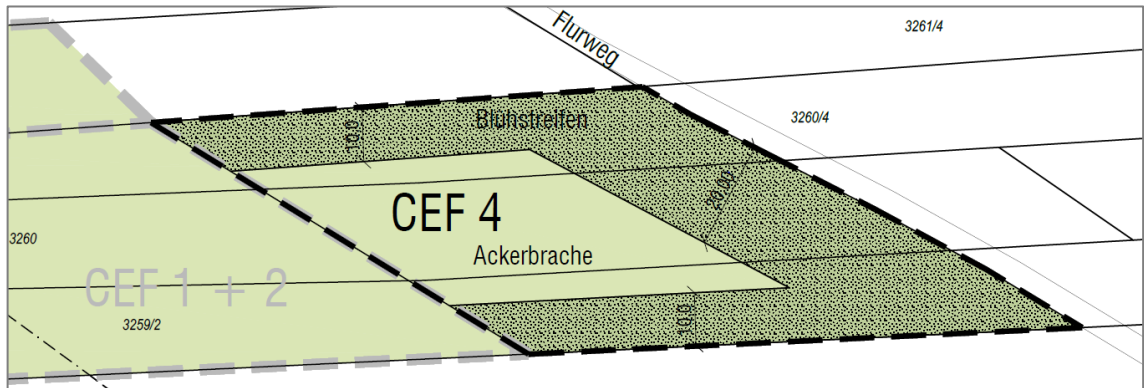


Abbildung der Fläche CEF 4 (Fl.Nrn. 3260/4, 3260, 3259/2 (TF) mit einer Größe von 2.110 m<sup>2</sup>)

a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (westlich Radweg)

b) Herstellungsmaßnahmen

2/3 Blühstreifen : 1/3 Ackerbrache

wegen Lage im 100 m Wirkungsbereich des Radweges im Osten 20%

6. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 5

Teilflächen der Flurnummern 3260 und 3259/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 3.805 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 3.805 m<sup>2</sup>.

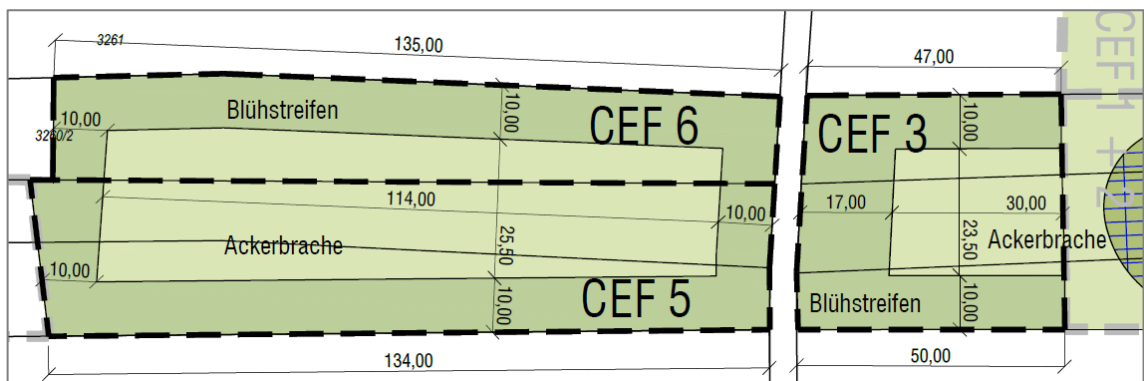


Abbildung der Fläche CEF 5 (Fl.Nrn. 3260, 3259/2 (TF) mit einer Größe von 3.805 m<sup>2</sup>)

a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (westlich Feldweg)



b) Herstellungsmaßnahmen

50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache

100 m Abstand zu Freileitung, keine Habitatminderung durch den Radweg im Osten

7. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 6

Teilfläche der Flurnummer 3260/2 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 2.460 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 2.460 m<sup>2</sup>.

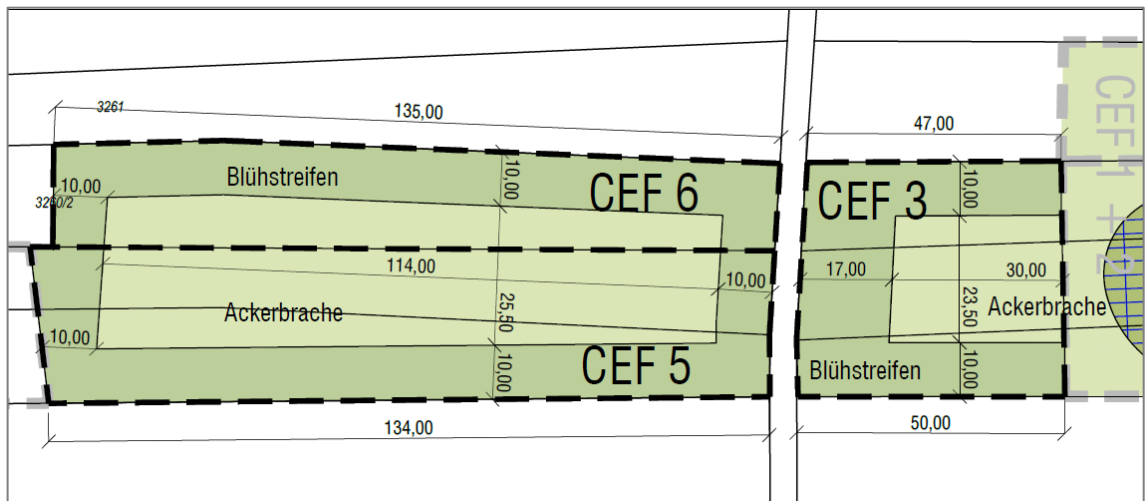


Abbildung der Fläche CEF 6 (Fl.Nr. 3260/2 (TF) mit einer Größe von 2.460 m<sup>2</sup>)

a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (östlich Radweg)

b) Herstellungsmaßnahmen

50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache

100 m Abstand zu Freileitung, keine Habitatminderung durch den Radweg im Osten

8. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 7

Teilflächen der Flurnummern 3176 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 3.300 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 2.970 m<sup>2</sup>.

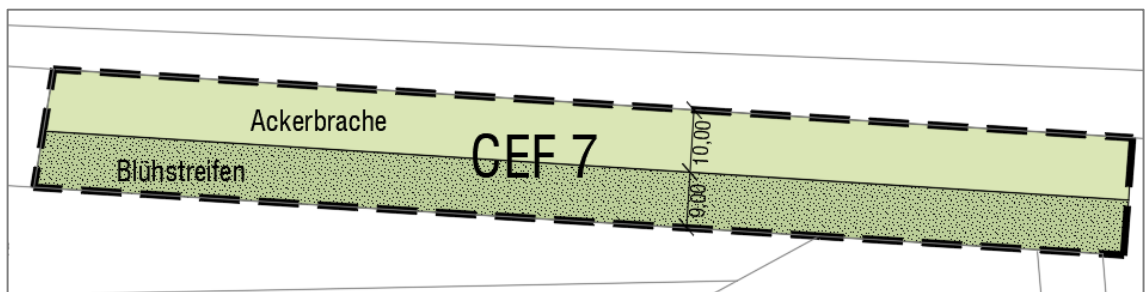


Abbildung der Fläche CEF 7 (Fl.Nr. 3176 (TF) mit einer Größe von 3.300 m<sup>2</sup>)

a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (nördlich St2380)

b) Herstellungsmaßnahmen

50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache

10% Habitatminderung, da im 300 m-Effektbereich der St2380, aber außerhalb des 100 m-Wirkbereichs

9. Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche CEF 8

Flurnummer 3227/5 (Gemarkung Mering) mit einer Flächengröße von 1.461 m<sup>2</sup> und einer effektiven Habitatfläche von 1.315 m<sup>2</sup>.

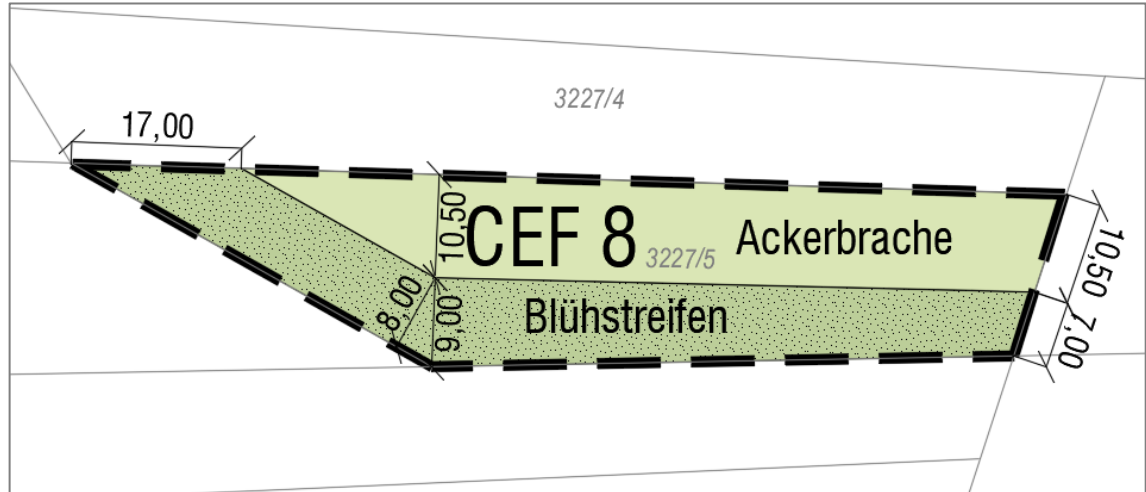


Abbildung der Fläche CEF 8 (Fl.Nr. 3227/5 mit einer Größe von 1.461 m<sup>2</sup>)

a) Entwicklungsziel

Lerchenbrache mit integrierten Blühstreifen (nördlich St2380)

b) Herstellungsmaßnahmen

50% Blühstreifen : 50% Ackerbrache

10% Habitatminderung, da im 300 m-Effektbereich der St2380, aber außerhalb des 100 m-Wirkbereichs

10. Herstellungsmaßnahmen / Pflegemaßnahmen für die CEF-Flächen CEF 2 – CEF 8 (CEF-Flächen für die Feldlerche)

Bereitstellung von

(a) variablen Lerchenfenstern oder

(b) festen Flächen für die Feldlerche;

mind. 25 m Abstand zum Feldrand, Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbäume > 50 m, Baumreihen/Feldgehölze > 120 m, geschlossenen Gehölzkulissen > 160 m, Mittel/Hochspannungsfreileitungen > 100 m) u. Straßen (> 100 m, bei mittleren und hohen bei Verkehrsbelastungen gestaffelte Abstände bis 500 m);

a) Lerchenfenstern: Jährliche Bereitstellung von 44 Lerchenfenstern und 0,88 ha Blüh- und Brachestreifen; Rotation möglich.

- Anlage der Lerchenfenster nur im Wintergetreide, Anlage durch kurzes Aussetzen der Getreide-Einsaat, nicht durch Herbizideinsatz und nicht in benutzten Fahr-gassen; Anzahl 2 – 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils 20 m<sup>2</sup> (benötigt werden jährlich also mind. 11 ha geeignete Fläche, bei Umsetzung durch Dritten etwa als PIK-Maßnahme); Düngereinsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung
  - Blühstreifen aus niederwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen), Verhältnis ca. 50:50, Streifenbreite je mindestens 10 m; kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig; Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttyp. Segetalvegetation; reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen, mind. 2 Jahre auf derselben Fläche (in dieser Zeit keine Mahd, keine Bodenbearbeitung), bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten.
- b) Feste Fläche: Bereitstellung von 2,2 ha Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen, auch in Teilflächen von mindestens 0,2 ha, mindestens 10 m breit; lückige Aus-saat, Erhalt von offenen Bodenstellen, Brache: Blühstreifen im Verhältnis ca. 50:50, kein Dünger- und PSM Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung; spätestens alle 3 Jahre wechselnd oder bearbeitet und neu eingesät. Saatgut, Abstand- und Lageanforderungen wie Lerchenfenster.

#### 11. Monitoring für die CEF-Flächen CEF 1 – CEF 8

- a) Erfassung der Brutvögel in den Jahren 2018, 2019 und 2022; Berichterstattung an die UNB
- b) Begehungen
- 1. Begehung März, abends: Kiebitz, Rebhuhn (mit Klangattrappe), 2 h
  - 2. Begehung April, morgens: Feldlerche, Kiebitz, (Rebhuhn), 4 h
  - 3. Begehung April, abends: Kiebitz, Rebhuhn (mit Klangattrappe), 2 h
  - 4. Begehung April, morgens: Feldlerche, Kiebitz, (Rebhuhn), 4 h
  - 5. Begehung Mai, morgens: Feldlerche, Schafstelze, (Kiebitz, Rebhuhn), 4 h
  - 6. Begehung Juni, abends: Wachtel, Rebhuhn (Junge), Kiebitz (Nachbruten), 2 h
  - 7. Begehung Juni, morgens: Schafstelze, Rebhuhn (Junge), 4 h
  - Nachbruten Feldlerche, Kiebitz
  - 8. Begehung Juli, abends: Wachtel, Rebhuhn (Rufe, Junge), Kiebitz (Nachbruten), 2 h
- c) Die Erfassungstermine und Wertungsgrenzen sind der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Dr. Hermann Stickroth, zu entnehmen.

## § 10 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(1) Für die Überbauung des 422,5 m<sup>3</sup> großen Retentionsraumes (Hochwassergefahrenfläche HQ100, Fl.Nrn. 3194 (TF), 3193 (TF) und 3192 (TF)) wird innerhalb des Plangebietes auf der Fl.Nr. 3195 (TF), Gemarkung Mering, eine Ausgleichsfläche in Höhe von 1.127 m<sup>2</sup> nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 67 zugeordnet.

### (2) Entwicklungsziel und Herstellungsmaßnahmen

1. Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraum
2. Herstellungsmaßnahme: Der festgesetzte neue Retentionsraum ist vor Eingriff in den bestehenden Retentionsraum herzustellen.

Absenkung der vorhandenen Geländehöhe um max. 0,38 m auf einer Fläche von ca. 1.127 m<sup>2</sup> (= Schaffung eines Retentionsraumvolums von 422,5 m<sup>3</sup>)

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### (1) Zulässigkeit von Vorhaben

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
2. *Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*
3. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
GE1.1	tags $L_{EK} = 59$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 44$ dB(A)	Flächengröße = 8811 m <sup>2</sup>
GE1.2	tags $L_{EK} = 58$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 43$ dB(A)	Flächengröße = 13512 m <sup>2</sup>
GE2.1	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB(A)	Flächengröße = 2960 m <sup>2</sup>
GE2.2	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 7286 m <sup>2</sup>
GE2.3	tags $L_{EK} = 59$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 44$ dB(A)	Flächengröße = 9693 m <sup>2</sup>
GE2.4	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 11215 m <sup>2</sup>
GE2.5	tags $L_{EK} = 62$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 47$ dB(A)	Flächengröße = 11901 m <sup>2</sup>

4. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
5. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.
6. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
7. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
8. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Baugrenze dargestellte Fläche heranzuziehen.
9. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
10. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
11. *Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

## (2) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

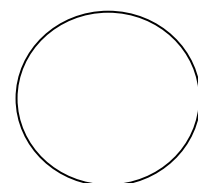
1. Alle Normen und Richtlinien können beim Markt Mering im Rathaus zu den allgemeinen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
2. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
3. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
4. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## § 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Markt Mering, den ... ..

.....  
Hans-Dieter Kandler, Erster. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

#### Bäume der I. Ordnung

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Juglans regia (Walnuss)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### Bäume der II. Ordnung

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Bodendenkmal kartiert (D-7-7731-0009 ‚Straße der römischen Kaiserzeit‘).

Das Landratsamt Aichach Friedberg hat archäologische Grabungen angeordnet. Der Markt Mering hat hierzu eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis für Sondagen eingeholt.

Archäologische Befunde und Funde wurden festgestellt und fachgerecht untersucht. Die untersuchten Flächen werden mit Bescheid vom 28. September 2018 zur bauseitigen Nutzung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg freigegeben (Aktenzeichen 3242-1/3).

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Erdarbeiten

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

### 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen



Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **6. SONSTIGE HINWEISE**

---

### **6.1 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH**

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.