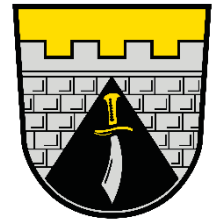

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 67

„Gewerbepark Mering West“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Markt Mering

Fassung vom 24.04.2024

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23034
Bearbeitung: MG, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Beschreibung des Planbereiches	7
6. Umweltbelange.....	9
7. Planungskonzept	9
8. Begründung der Festsetzungen.....	12
D) UMWELTBERICHT	18
1. Grundlagen	18
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	19
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	24
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	27
6. Monitoring.....	28
7. Beschreibung der Methodik	28
8. Zusammenfassung	29

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Inbetriebnahme der Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching wurde das Überschwemmungsgebiet neu berechnet und festgesetzt. Der Bereich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ wird nun nicht mehr geflutet und ist nicht mehr im Festsetzungsentwurf des Überschwemmungsgebietes Paar enthalten. Die Notwendigkeit eines Retentionsausgleiches ist somit nicht mehr gegeben.

Aufgrund des weiterhin hohen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen möchte der Markt Mering nun die nicht mehr notwendigen Retentionsflächen in Bauland umwandeln. Weiterhin ist Ziel der Planung, den baulichen Eingriff so schonend wie möglich zu gestalten, um die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Durch die Umwandlung der Flächen in Bauland wird das bestehende Gewerbegebiet moderat in Anbindung an den Bestand erweitert und eine ungegliederte Siedlungsentwicklung vermieden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Erarbeitung einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung sowie Änderung und Ergänzung der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen und Begründung.
- Aufnahme von Hinweisen zur Wasserwirtschaft in die Begründung (HQextrem, Wasserstände, Grundwasser)
- Änderung der Begründung unter Nr. 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

- Konkretisierung des Umweltberichts „Schutzgut Boden“

2.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- redaktionelle Ergänzung der Verortung und Bemaßung der Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Ökokontos Flurnummer 2020, Gem. Mering in der Begründung
- Streichung der immissionsschutzfachlichen Festsetzung zur Irrelevanzgrenze, es gilt weiterhin die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Mering definiert für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 größtenteils Grünflächen und einen kleinen Teilbereich als gewerbliche Bauflächen. Die 2. Änderung entspricht somit nicht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes und wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Direkt angrenzend an die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich östlich der Bahnlinie liegt der Bebauungsplan Nr. 24 a mit entsprechenden Änderungen sowie der Bebauungsplan Nr. 24 mit Änderungen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ sind für den Markt Mering in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020 / 2023 (nicht-amtliche Lesefassung)) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020 / 2023)

Der Markt Mering befindet sich im Augsburger Verdichtungsraum und grenzt im Osten an die Region München (14) an. Königsbrunn und Friedberg sind die nächstgelegenen Mittelzentren während Augsburg die nächste Metropole darstellt.

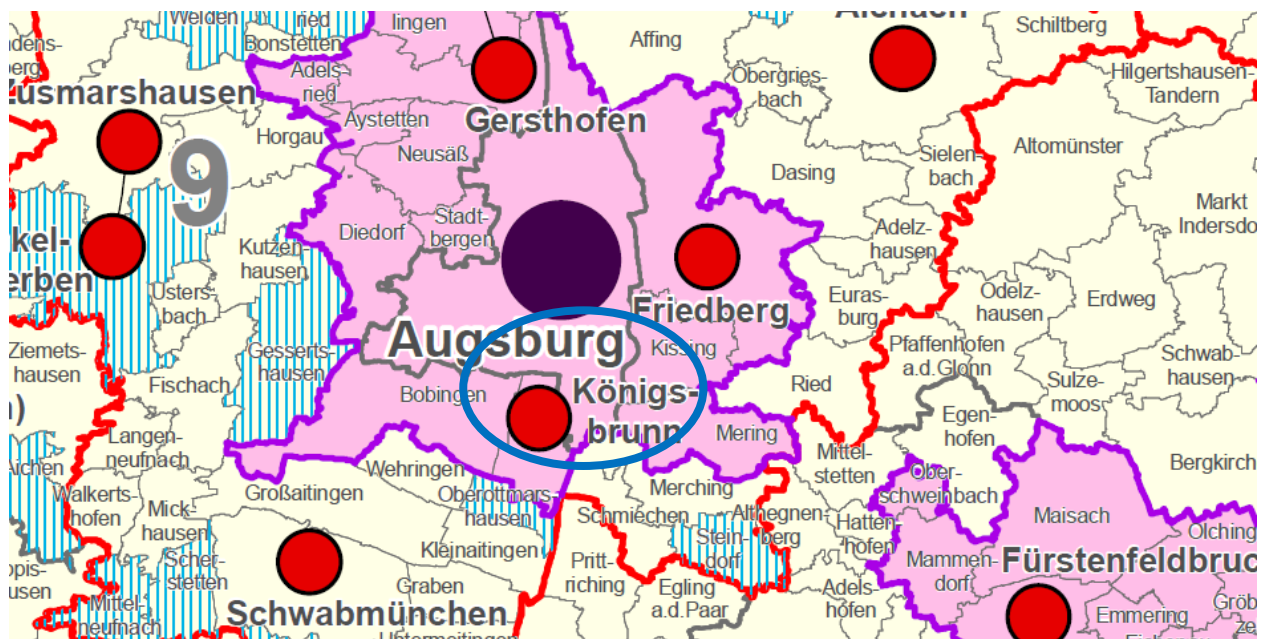


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2013, Anhang 2, Strukturkarte

Die Ziele der Raumordnung aus dem LEP Bayern sind für den Markt Mering:

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (1.1.2 (Z)).

4.1.2 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1 (G)).

4.1.3 Gebietskategorien

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer [...] Gewerbefunktionen [...] eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten [...] (2.2.7 (G)).

4.1.4 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).

4.1.5 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 03.03.2021 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell liegt der Markt Mering im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und ist als Unterzentrum eingestuft.

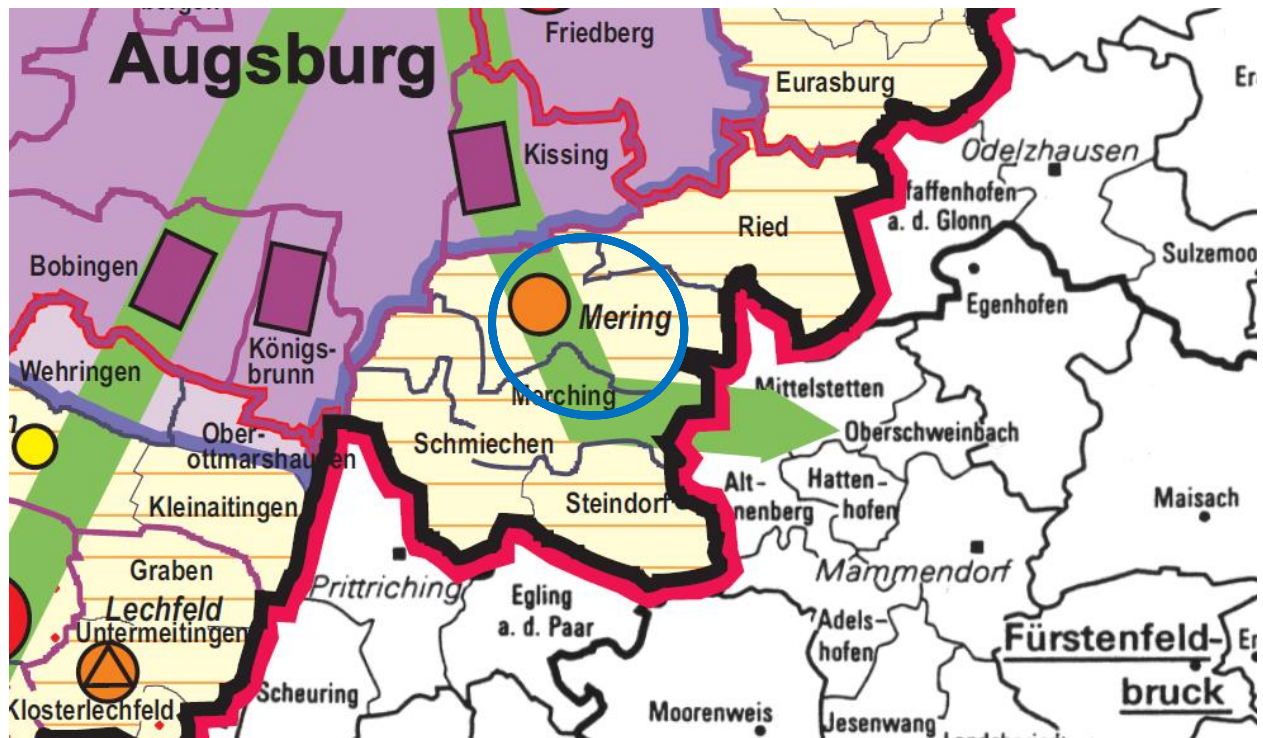


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Ziele aus dem RP 9:

- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblichindustriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (2.2.1 (Z)).

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen zur Natur und Landschaft. Westlich der Gemeinde verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Lechwald, Lechniederung und Lechleite“.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.779 m². Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 3099/31, 3099/15 und 3099/16. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Mering

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

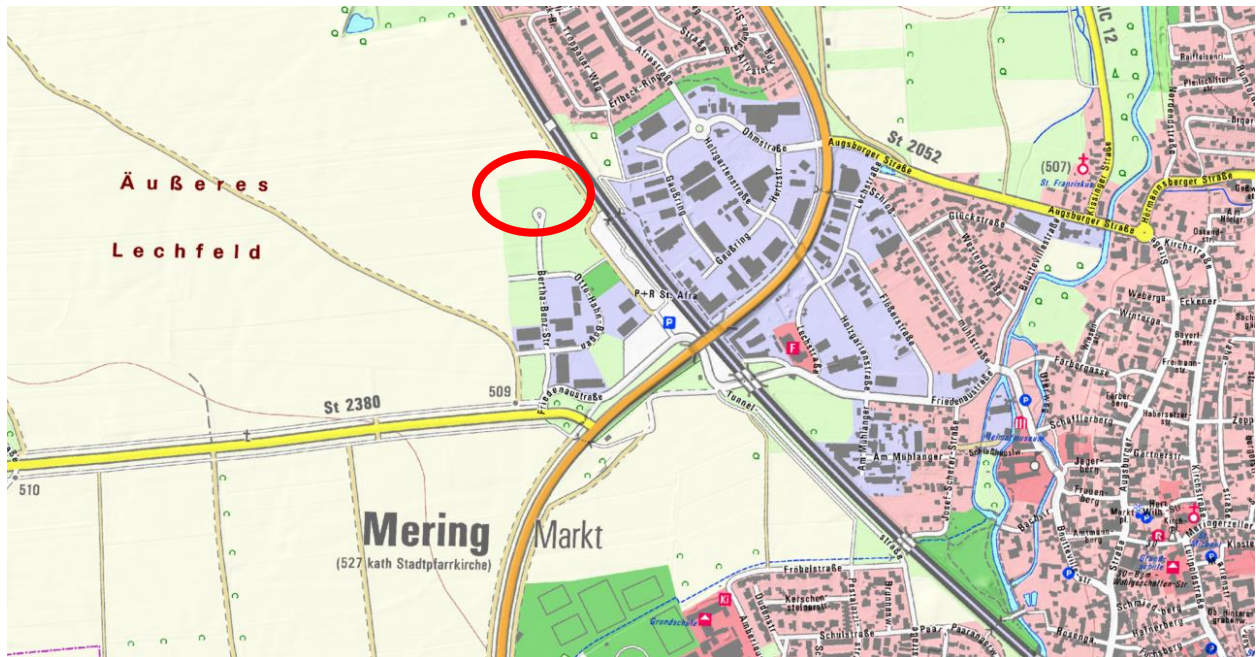


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch die Bahnlinie
- im Süden durch Gewerbeflächen

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist relativ eben, lediglich am östlichen sowie westlichen Randbereich steigt das Gelände minimal an. Derzeit handelt es sich bei der Fläche um ein extensiv genutztes Grünland welches in Teilbereichen als Eingrünung dient.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Inbetriebnahme der Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching wurde das Überschwemmungsgebiet neu berechnet und festgesetzt. Der Bereich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ wird nun nicht mehr geflutet und ist nicht mehr im Festsetzungsentwurf des Überschwemmungsgebietes Paar enthalten. Die Notwendigkeit eines Retentionsausgleiches ist somit nicht mehr gegeben. Das an das Gewerbegebiet anschließende Flächenpotenzial soll daher nun als Gewerbefläche genutzt werden.

Durch die Umwandlung der Flächen in Bauland wird das bestehende Gewerbegebiet moderat in Anbindung an den Bestand erweitert und eine ungegliederte Siedlungsentwicklung vermieden.

7.2 Verkehrskonzept

Die südlichen Gewerbeflächen werden in nördliche Richtung erweitert, eine eigenständige Erschließung ist hierfür nicht notwendig.

7.3 Grünordnungskonzept

Die bestehende Eingrünung wird aufgrund der Gewerbegebietserweiterung in nördliche Richtung verschieben. Die textlich festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen zur Herstellung der Eingrünung bleiben unverändert.

7.4 Wasserwirtschaft

7.4.1 Hinweis zum Risikogebiet der Paar (§ 78 b Abs. 1 WHG)

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Paar (Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert, allerdings besteht nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Der Bereich des Planungsgebietes liegt somit in einem "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" nach § 78 b Abs. 1 WHG. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis 507,4 m ü. NN auftreten.

Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind Bauherren verpflichtet, das Bauvorhaben in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Als Hilfestellung kann hierbei auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen zurückgegriffen werden. Nach § 78 c) Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlagen nicht hochwassersicher errichtet werden kann.



Abbildung 6: Luftbild mit Hochwassergefahrenflächen HQextrem, o.M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

7.4.2 Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass das Planungsgebiet durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet ist. Grundwasserstände gem. Grundwassermessstelle Sankt Afra 24404 (Angaben ohne Gewähr; künftige höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen):

- mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW): 503,58 m ü NN
- gemessener Grundwasserhöchststand (HHW): 504,56 m ü. NN (01.11.93 – 01.11.23)

Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

7.5 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von extensiv genutztem Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden vom Ökokontos des Marktes Mering auf einer externen Fläche abgebucht.

7.6 Technische Infrastruktur

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zeichnerische Änderungen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets inkl. der Baugrenzen, der Verlegung der Ortsrandeingrünung in nördliche Richtung und der Entfall der Fläche für den Retentionsraumausgleich der Hochwassergefahrenfläche HQ100. Textlich wird der § 9 um die Nr. (12) „Ausgleichsflächenerfordernis aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans“ ergänzt, während § 10 „Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen“ aufgehoben wird.

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die unter Nr 7.1 genannte Änderung des Überschwemmungsgebietes Paar ermöglicht die Erweiterung des Gewerbegebiets. Die Zulässigkeiten aus der Ursprungssatzung bleiben dabei bestehen und werden nicht geändert.

8.2 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Aufgrund der Gewerbegebietserweiterung werden zudem die Baugrenzen entsprechend geändert. Die Bauweise wie auch die Abstandsflächenregelung bleiben unverändert.

8.3 öffentliche und private Grünflächen

Durch die Änderung des Überschwemmungsgebietes Paar ist die festgesetzte Fläche für den Retentionsraumausgleich der Hochwassergefahrenfläche HQ100 nicht mehr notwendig und wird gestrichen. Im Zuge dessen entfällt auch die planzeichnerisch festgesetzte nördlich öffentliche Grünfläche. Dafür wird die festgesetzte private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in gleicher Tiefe nach Norden an den neuen Abschluss des Gewerbegebiets verschoben. Die darin festgesetzten Maßnahmen bleiben bestehen.

8.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung

Die Gewerbegebietserweiterung hat zur Folge, dass aktuell extensiv genutztes Grünland in Zukunft überbaut werden wird. Für diesen Eingriff in die Natur ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Die notwendigen Flächen werden vom Ökokonto des Marktes Mering abgebucht. Die externe Fläche ist bereits hergestellt.

8.5 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

8.5.1 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

8.5.2 Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

8.5.3 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile ODER Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

8.5.4 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

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. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des gesamten Bereiches des ursprünglichen Bebauungsplangebietes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ inkl. der 1. Änderung. heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

8.5.5 Bewertung der Lärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebietes (z.B. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. 42,1 dB(A) plus 43,2 dB(A) = 45,7 dB(A)).

Bewertung der Vorbelastung

Es werden durch die Vorbelastung an mehreren Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um bis zu 1,9 dB(A) zur Tagzeit und um bis zu 2,1 dB(A) zur Nachtzeit überschritten.

Bewertung der Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA17-227-G04-01 vom 26.09.2023 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt.

Unabhängig von dieser Bewertung wurde eine Betrachtung der Summenbelastung mit der Vorbelastung durchgeführt.

In Summe mit der Vorbelastung ergeben sich Pegelanhebungen um bis zu 0,4 dB(A) an Immissionsorten mit Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (IO 21, IO 22, IO 24 und IO 25) und um bis zu 0,5 dB(A) an Immissionsorten mit Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005.

Am IO 25 kommt es zu einer Pegelanhebung um 0,4 dB(A), allerdings werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit weiter eingehalten und nur zur Nachtzeit um 0,1 dB(A) überschritten.

Am IO 24 kommt es zu einer Pegelanhebung um 0,3 dB(A), die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegt in Summe aber weiterhin unter 1 dB(A).

An den IO 21 und IO 22 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten. Hier ist die Pegelanhebung allerdings lediglich 0,1 dB(A). Die hier deutlich durch die bereits vorhandene Vorbelastung bestimmt.

Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 B(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Daher werden die sich durch die Planungen ergebenden Lärmimmissionen als zumutbar angesehen.

8.5.6 Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebiets

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert.

Es wurde das Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen und in einen Bereich, in dem die Einschränkung so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt, eingeteilt. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 geregelt.

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60 \text{ dB(A)}$ vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche GE 2.3 wird in ein Emissionskontingent von tagsüber $L_{EK} = 65 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_{EK} = 50 \text{ dB(A)}$ vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO) ermöglicht.

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll die bestehende Gewerbegebietsfläche in nördliche Richtung erweitert werden, da das Überschwemmungsgebiet der Paar neu festgesetzt wurde und ein entsprechender Ausgleich nicht mehr nötig ist.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als überwiegend Grünfläche und nur in Teilbereichen als Gewerbefläche ausgewiesen.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

1.3.4 Denkmalschutz

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches verläuft das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-7-7731-0009 und dem Verfahrensstand „Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Bei dem Plangebiet der 2. Änderung handelt es sich mittlerweile um eine extensiv genutzte Grünfläche mit relativ neu gepflanzten Gehölzen. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art.23 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Dr. Hermann Stickroth stellte in seiner speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Ursprungsbebauungsplan folgendes fest: „Das Untersuchungsgebiet präsentiert sich als reiner Ackerlebensraum. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren die Felder mit Mais, Luzerne und Getreide bestellt. Naturnahe Lebensräume liegen im Planungsgebiet nicht vor. Die einzige artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind die Vögel.“

Auswirkungen:

Baubedingt kann es während der Bauzeit zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Anlagenbedingt wird aufgrund der gleichen hohen zulässigen Bebauungsdichte wie im Ursprungsbebauungsplan der zukünftige Anteil an Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes gering sein. Um diesem entgegenzuwirken, wurden grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung des Plangebietes nicht geändert und sind weiterhin umzusetzen. Die vorhandene extensive Grünfläche wird dennoch minimiert. Durch das Festhalten an den grünordnerischen Maßnahmen wird die Strukturvielfalt der Flächen und ggf. die Habitateignung für Vögel nur geringfügig beeinträchtigt.

Ein Vorkommen von feldflurheimischen Arten kann zwar nicht ausgeschlossen werden, allerdings ist aufgrund der Kleinteiligkeit nach gegenwärtigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass diese nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum gestört werden. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung lediglich nach Norden verschoben, wodurch die bestehende Aufwertung des Lebensraums weitestgehend bestehen bleiben wird.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der weiterhin bestehenden grünordnerischen Festsetzung sowie der Kleinteiligkeit des Erweiterungsgebietes von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die Bodenschätzung aus dem BayernAtlas klassifiziert den Änderungsbereich als „Ackerland (A) mit schwerem Lehm (LT) als Bodenart und Zustandsstufe 4. Die Bodenlandgrundzahl beträgt 64 und die Ackerlandzahl 60. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine Bodenbewertung im Zuge der Bauleitplanung des Ursprungsbebauungsplans stattgefunden hat. Das Plangebiet ist daher derzeit als Retentionsraum sowie Grünfläche und zu teilen als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt. Die Bodenschätzung scheint noch nicht aktualisiert worden zu sein.

Der Boden hat in Bezug auf das Rückhaltevermögen für Schwermetalle eine sehr hohe Schutzwürdigkeit, während das Standortpotential für natürliche Vegetation, das Retentionsvermögen und die Ertragsfähigkeit nur eine mittlere Schutzwürdigkeit aufweist. Die zu überplanenden Böden sind derzeit intensiv Grünland mit kleinen Gehölzstrukturen.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zur Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Anlagebedingt wird durch die Umnutzung und gleichzeitiger Versiegelung die Flächen dauerhaft dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Lediglich im Bereich der Grünflächen können sich die natürlichen Bodenfunktionen wiedereinstellen.

Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Gewerbegebietes zu einer mittelhohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 80% der Flächen versiegelt werden dürfen.

Trotz der sehr hohen Schutzwürdigkeit für das Rückhaltevermögen für Schwermetalle gewichtet der Markt Mering die Erweiterung des Gewerbes an ein bestehendes Gewerbegebiet als wichtiger.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Fläche wird aktuell Teilweise als Gewerbefläche genutzt an welche sich direkt die Ortsrandeingrünung anschließt. Nachfolgend dient die Fläche als Retentionsraumausgleich bei Hochwassergefahren HQ100. Da letztere Gefahr nicht mehr besteht ist diese Fläche nur noch als öffentliche Grünfläche zu betrachten.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zur Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges.

Anlagebedingt wird die Fläche ihrer derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche entzogen und in eine Gewerbefläche umgewandelt. Allerdings wird dadurch eine Neuausweisung an anderer Stelle vermieden, bei welche ggf. auch noch zusätzliche Erschließungsflächen benötigt werden.

Bewertung:

Aufgrund der Kleintiligkeit der Fläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

In der Umgebung (ca. 700 m und 2,5 km Entfernung) des Plangebietes verlaufen zwei Fließgewässer.

Bereiche des Plangebietes befinden sich im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (H 7 Paar). Aufgrund der Unschärfe des Regionalplanes ist nicht genau erkenntlich, ob es sich hierbei nur um den östlichen Randbereich in Nähe der Bahnstrecke oder um den gesamten Planungsbereich handelt.

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „UmweltAtlas“ hat ergeben, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes nur noch die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Paar befindet. Mit der Inbetriebnahme der Hochwasserrückhaltebecken Putzmühle und Merching wurde das Überschwemmungsgebiet neu berechnet und festgesetzt. Der Bereich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ wird nun nicht mehr geflutet und ist nicht mehr im Festsetzungsentwurf des Überschwemmungsgebietes Paar enthalten. Die Notwendigkeit eines Retentionsausgleiches ist somit nicht mehr gegeben.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Flächen (Grünfläche) ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Anlagebedingt wird durch die Umnutzung der Flächen als künftige Gewerbefläche (Versiegelung) die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Luftreinhaltung befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,50 km westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als öffentliche Grünfläche sowie Ortrandeingrünung genutzt und weist nur kleinteilige Gehölzstrukturen auf, welche von geringer Bedeutung sind. Das Plangebiet selbst hat damit keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung jedoch Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Anlagebedingt wird durch die deutlich höhere Versiegelungsrate im künftigen Gewerbegebiet sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen (z.B. stärkere Aufheizungseffekte, Verringerung der natürlichen Versickerung) ergeben. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

Weiterhin Bestand hat die Festsetzung zum Gewerbebetrieb, durch welche sichergestellt wird, dass erheblich belastigende (stark emittierende) produzierende und verarbeitende Industriebetriebe, grundsätzlich unzulässig sind.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Für die Naherholung hat das Gebiet aufgrund der südlichen Gewerbeflächen, der nördlichen und westlichen intensiven Landwirtschaft wie auch der östlich liegenden Bahnstrecke keine Bedeutung und weist keinerlei Erholungsqualitäten bzw. –funktionen auf.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gehen vor allem durch die Staatsstraße St2830 und die Bundesstraße B2 sowie durch die Bahnstrecke München – Augsburg und den Park & Ride Parkplatz aus.

In einer Entfernung von ca. 115 m nördlich befinden sich im die nächstgelegenen Wohnbauungen im Ortsteil St. Afra, die es für das Gewerbegebiet zu berücksichtigen gilt.

Auswirkungen:

Da im Geltungsbereich bisher keine Erholungsqualitäten bzw. –funktionen vorhanden sind, werden bau- und anlagenbedingt keine Verluste entstehen.

Baubedingt kommt es allerdings durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporär einwirkenden Lärm- und Staubbelastungen sowie ggf. Erschütterungen.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholung haben keine Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen haben geringe Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet dient derzeit zu Teilen als öffentliche wie auch als private Grünfläche. Zudem ist eine Pflanzbindung festgesetzt, welche eine Ortsrandeingrünung sicherstellt. Angrenzend befindet sich einerseits die Bahnlinie sowie das bestehende Gewerbegebiet.

Auswirkungen:

Das Landschaftsbild ist durch die oben genannten umgebenden Nutzungen und Strukturen bereits vorbelastet, wird aber gleichzeitig bereits durch die festgesetzte Pflanzbindung eingegrünt.

Baubedingt wird vorübergehend die nördlich bestehende Eingrünung entfallen, bis diese dann in nördlicher Richtung wiederhergestellt wird.

Anlagebedingt ist aufgrund der weiterhin, allerdings weiter nördlich liegenden Pflanzbindung mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben keine Erheblichkeit.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-7-7731-0009 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Das Bodendenkmal befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes.

Im Bereich des Bodendenkmals ist zu Teilen die Herstellung einer Ortsrandeingrünung und zu Teilen die Herstellung von Gewerbeflächen vorgesehen. Sondagen des Oberbodens im Bereich des Plangebietes wurden bereits durchgeführt. Die Flächen wurden mit Bescheid vom 28. September 2018, Aktenzeichen: 3242-1/3 vom Landratsamt Aichach-Friedberg (Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege) zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Bewertung:

Aufgrund der bereits durchgeführten Sondagen und der Freigabe zur Bebauung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die hohe Nutzungsintensität zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Fläche weiterhin als öffentliche extensive Grünfläche und angrenzender Eingrünung weiterentwickeln. Zudem würde eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses ausbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht dem Markt Mering aber auch die Chance auf eine erschließungsfreie Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes im direkten Anschluss an den Siedlungskörper sowie die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe. Damit einhergehend entgeht auch die Chance auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und damit die Stärkung der Wirtschaftskraft im Markt Mering.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen (Eingrünung) im Norden, Osten und Westen des Plangebietes

Schutzgut Boden und Fläche

- weiterhin gültige Ausführung von Stellplätzen für Pkw in wasserdurchlässiger Bauweise

Schutzgut Wasser

- weiterhin gültige Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

Schutzgut Landschaftsbild

- Herstellung von Eingrünungen im Norden, Osten und im Westen zur freien Landschaft hin

Schutzgut Mensch

- weiterhin gültige Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von extensivem Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m ²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf
extensiv genutztes Grünland	Kat II	Gewerbegebiet	A	4.707,00	A II	0,8-1,0	0,8	3.765,60
extensiv genutztes Grünland	Kat II	private Grünflächen mit Pflanzbindung	kein Eingriff	1.438,00	-	-		0,00
Gewerbefläche		weiterhin GE	kein Eingriff	636,00	-	-		0,00
		gesamt		6.781,00				3.765,60

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 3.766 m² erfolgt auf einer Teilfläche des Ökokontos des Marktes Mering, Fl. Nr. 2020, Gemarkung Mering. Die Ökokontofläche ist bereits hergestellt.



Abbildung 7: Auszug aus dem BayernAtlas, Verortung der Ökokontofläche, Fl. Nr. 2020, Gemarkung Mering

Die Ökokontofläche wurde im Jahr 1999 erstellt und die Verzinsung von 3% mit einer Laufzeit von 10 Jahren, max. 30%, startete ab dem Jahr 2000. Die Wertigkeit der Fläche hat sich über

die 10 Jahre hinweg nun um 1.477,6 m² erhöht. Dies wird bei der Abbuchung der Ausgleichsfläche zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ entsprechend berücksichtigt.

Von den notwendigen 3.766 m² werden im Zuge der Abbuchung die max. zulässigen 30% Verzinsung, 1.129,80 m² abgezogen. Aufgrund der höheren Wertigkeit ist somit von der Ökokontofläche 2.636,20 m² abzubuchen. In der nachfolgenden Abbildung 8 ist die Lage und Größe des Ausgleichs auf der Ökokontofläche mit der Flurnummer 2020, Gemarkung Mering dargestellt.

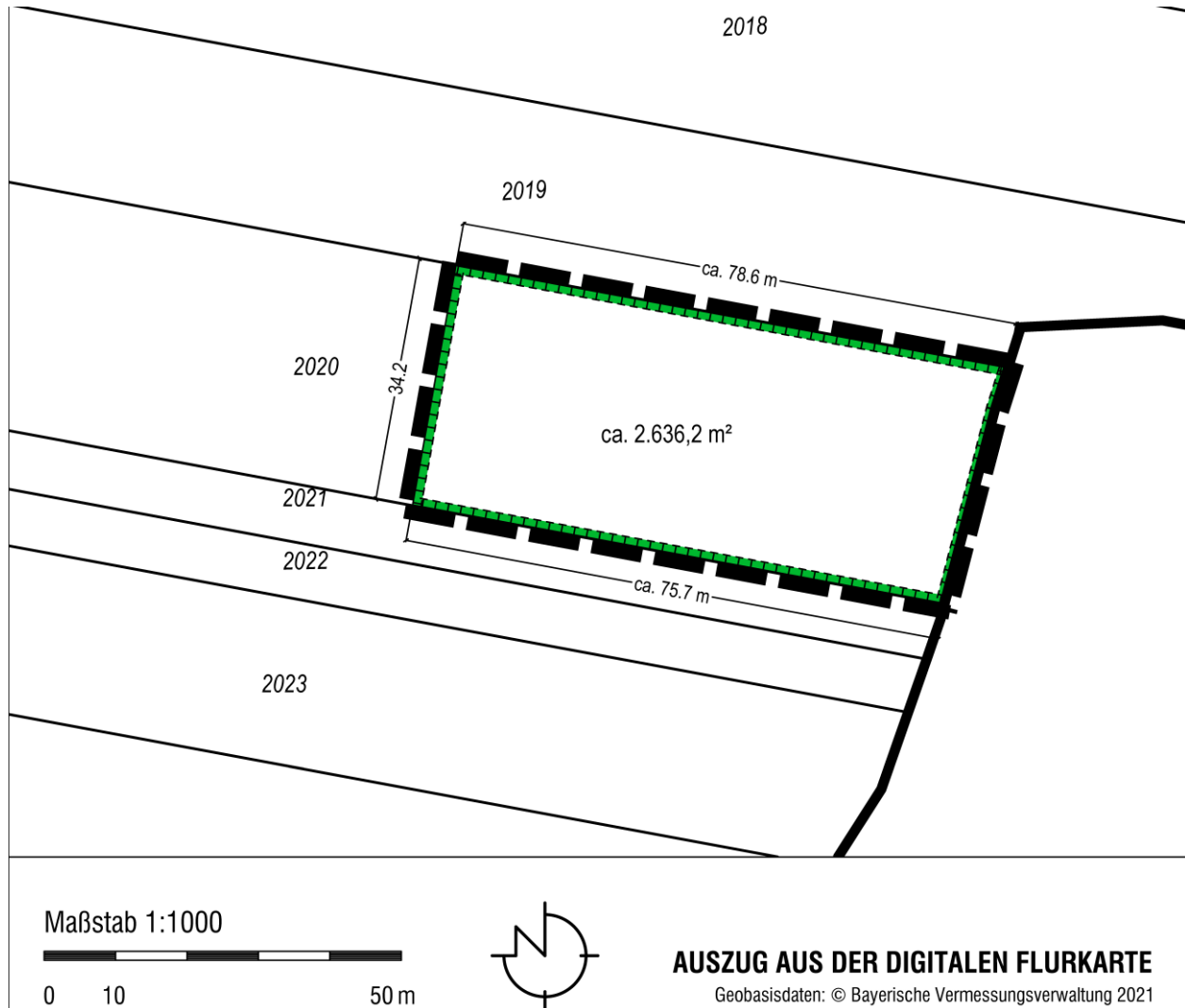


Abbildung 8: planerische Darstellung der Ausgleichsfläche auf der Teilfläche Fl. Nr. 2020, Gemarkung Mering

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Ebenfalls sind für die zusätzlichen Flächen im Norden des bestehenden Gewerbegebietes keine zusätzlichen öffentlichen Erschießungsflächen notwendig, welche an anderer Stelle vermutlich notwendig geworden wären.

6. MONITORING

Die Markt Mering überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 08. Dezember 2022
- Flächennutzungsplan Markt Mering i. d. F. v. 2003
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 2020/2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur

Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	keine / gering
Landschaftsbild	keine
Kultur- und Sachgüter	keine