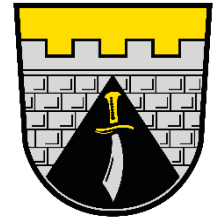

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 26.02.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23068

Bearbeitung: MG

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4. Übergeordnete Planungen	11
5. Umweltbelange	14
6. Planungskonzept	17
7. Begründung der Festsetzungen	18
8. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	28
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	28
10. Flächenstatistik	29

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Markt Mering hat in den vergangenen Jahren eine stetige Nachfrage nach Wohnraum erfahren. Diese Nachfrage ist primär auf die attraktive Lage zwischen den wirtschaftlich starken Städten Augsburg und München zurückzuführen, die Mering zu einem begehrten Wohnort machen. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu diesen Ballungszentren tragen dazu bei, dass der Bedarf an Wohnraum weiter ansteigen wird. Dadurch bedingt erfährt der Markt Mering immer wieder eine sich ändernde bauliche Struktur (u.a. Neu- und Umbauten), so auch im Plangebiet.

Im Bereich des Plangebietes soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, die im Einklang mit der bestehenden Bebauung steht. Die Nachverdichtung ist notwendig, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig eine nachhaltige und effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die aktuell faktisch als Wohngebiet genutzt werden. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich noch wenige unbebaute Grundstücke, die ein Potenzial für die zukünftige Wohnbebauung bieten. Der nördlich angrenzende bebaute Teil weist eine Gemengelage auf, in der Wohnnutzung und andere Nutzungen gemischt sind. Für diesen Bereich besteht derzeit kein Bedarf an einer städtebaulichen Neuordnung.

Die geplante Nachverdichtung wird durch eine gezielte Erhöhung der baulichen Dichte erreicht. Dies kann durch die Schließung von Baulücken, den Anbau an bestehende Gebäude oder durch einen Neubau erfolgen. Dabei wird darauf geachtet, dass die Nachverdichtung harmonisch in die bestehende Bebauung integriert wird.

Bei der Planung wird die bestehende städtebauliche Struktur berücksichtigt. Ziel ist es, eine verträgliche Verdichtung zu erreichen, die das Ortsbild und die Lebensqualität der Bewohner nicht beeinträchtigt. Die bauliche Höhe und Dichte der Neubauten werden so festgelegt, dass sie sich an den bestehenden Gebäuden orientieren.

Damit in dem bereits bebauten Gebiet eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden kann, wird für das Gebiet „Südlich des BayWa-Geländes“ ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Wesentliche Ziele bei der Planung sind:

- Die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnnutzungen mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen
- Sicherung der geordneten Nachverdichtung und Nutzung von Baulandpotentialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung der unbebauten Grundstücke

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch gewerblich genutzte Flächen sowie teilweise Wohnbebauung,
- im Osten durch die angrenzende Münchner Straße und anschließender Wohnbebauung,
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen durch die Unterberger Straße mit anschließender Wohnbebauung.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Topographisch erstreckt sich das Gelände auf etwa 510,5 bis etwa 514,5 m ü. NHN mit einem leichten Gefälle von West nach Ost.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Lediglich im Nordwesten befinden sich noch größere freie Wiesengrundstücke. Weiterhin ist das Plangebiet durch private Gartenflächen mit teilweise größeren Gehölzbestand geprägt. Ebenso befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzen im Südwestlichen Teil des Plangebietes.

Ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs gelegen, prägt das Gebiet entlang der Paar mit ihrem mäandrierenden Flussverlauf. Dieses Gebiet ist durch Biotope sowie Fauna-Flora Habitate gekennzeichnet.

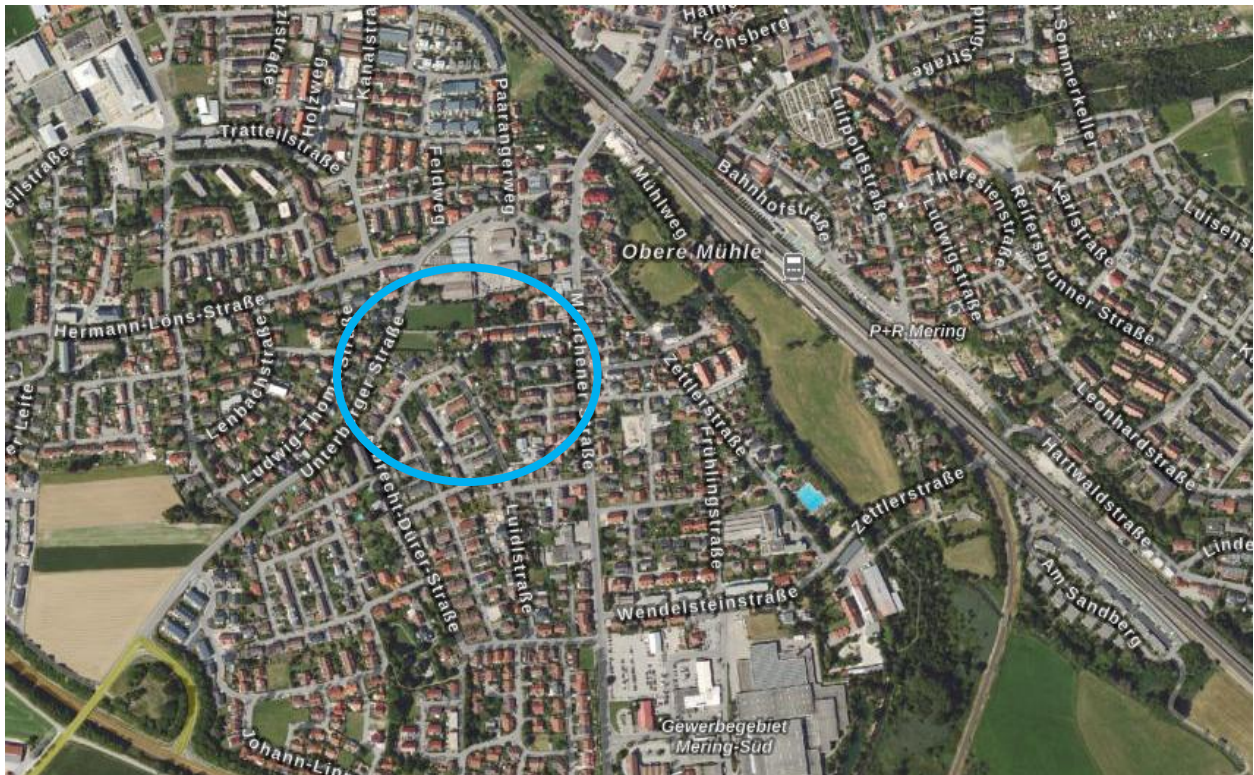


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (blau umrandet) o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet. Es befinden sich ebenfalls keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb des Planungsgebiets oder in der unmittelbaren Umgebung.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen. Es bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs grenzt allerdings an den Rand der Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

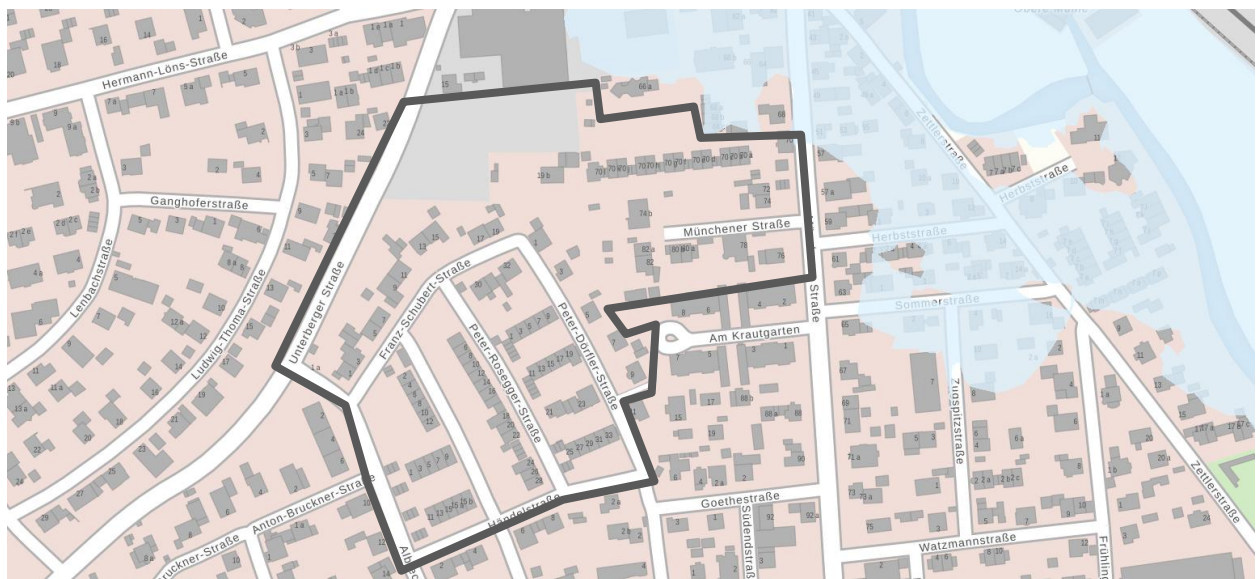


Abbildung 3: Darstellung der angrenzenden HQextrem Hochwassergefahrenflächen

Nach der Darstellung im Bayern Atlas befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich, der einen Großteil des Siedlungsgebiets von Mering überlagert. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebiete kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

2.4 Bestandsaufnahme

2.4.1 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet weisen eine deutliche Spannweite auf. Das kleinste bebaute Grundstück innerhalb einer Hausgruppe umfasst etwa 134 m². Bei den Doppelhaushälften liegt die kleinste Grundstücksfläche bei rund 204 m², während das kleinste Grundstück mit einem Einzelhaus etwa 264 m² groß ist. Das größte noch unbebaute Grundstück misst rund 3.772 m². Insgesamt sind derzeit acht Grundstücke im Plangebiet noch unbebaut.

Die Auswertung der Digitalen Flurkarte zeigt, dass der überwiegende Teil der Grundstücke eher klein strukturiert ist. Von den erfassten Grundstücken liegen 40 in einer Größe bis 250 m², 23 Grundstücke zwischen 250 m² und 500 m², 17 zwischen 500 m² und 750 m² sowie

12 zwischen 750 m² und 1.000 m². Nur vier Grundstücke weisen eine Fläche von mehr als 1.000 m² auf.

Insgesamt ergibt sich damit ein heterogenes, aber deutlich kleinteilig geprägtes Grundstücksgefüge, das die bestehende Siedlungsstruktur im Plangebiet charakterisiert.

2.4.2 Überbaute Fläche (GRZ I & II)

Die Analyse der überbauten Flächen zeigt, dass die Grundflächenzahlen im Plangebiet überwiegend im unteren bis mittleren Bereich liegen. Bei der Betrachtung der Hauptgebäude (GRZ I) liegen 32 Grundstücke in einem Bereich bis 0,2, 46 Grundstücke zwischen 0,2 und 0,4 sowie 9 Grundstücke zwischen 0,4 und 0,6. Höhere Werte werden nicht erreicht. Damit zeigt sich eine insgesamt maßvolle Bebauungsdichte.

Wird die gesamte überbaute Fläche einschließlich der Nebengebäude (GRZ II) berücksichtigt, verschiebt sich die Verteilung leicht: 15 Grundstücke liegen bei einer GRZ unter 0,2, 60 Grundstücke zwischen 0,2 und 0,4 und 12 Grundstücke zwischen 0,4 und 0,6. Werte über 0,6 kommen auch hier nicht vor. Insgesamt weist das Plangebiet somit eine durchweg moderate Bebauung auf, die dem Charakter einer aufgelockerten Wohnnutzung entspricht.

Betrachtet wurden die kartierten Gebäude aus der digitalen Flurkarte. Nicht kartierte Flächen wie Terrassen, Zufahrten und sonstige bauliche Anlagen wurden nicht berücksichtigt.

2.4.3 Geschossigkeit

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist nahezu einheitlich zweigeschossig mit möglichem ausgebautem Dachgeschoss (2+D) geprägt. Dabei lässt sich anhand der äußeren Erscheinung nicht in allen Fällen eindeutig feststellen, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist. Nur vereinzelt finden sich niedrigere Gebäude mit einer Geschossigkeit von 1+D. Diese homogene Struktur trägt wesentlich zum einheitlichen Siedlungsbild bei.

2.4.4 prägende Dachlandschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird eindeutig durch Satteldächer bestimmt. Alle Hauptgebäude verfügen über diese Dachform, die auch im näheren Umfeld vorherrscht. Die Satteldachlandschaft prägt somit das Orts- und Straßenbild und trägt zur gestalterischen Einheitlichkeit des Quartiers bei.

2.4.5 Bauweise

Im Plangebiet überwiegt die Reihen- bzw. Hausgruppenbebauung, die mit 47 Gebäuden den größten Anteil stellt. Daneben sind 24 Doppelhaushälften und 16 Einzelhäuser vorhanden. Diese Verteilung verdeutlicht die kompakte, aber dennoch kleinteilig gegliederte Struktur der Wohnbebauung, die typisch für das Gebiet ist.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 06.07.2023 gefasst.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m².
- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Zulässige Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ weist eine Größe von insgesamt ca. 55.578 m² auf. Abzüglich der öffentlichen Grünfläche (ca. 393 m²) sowie der Straßenverkehrsflächen (privat und öffentlich, ca. 9.552 m²) ergibt sich eine Wohnbaufläche von ca. 45.633 m².

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und 2 ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von etwa 12.159 m² und für das WA 3 mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 etwa 7.618 m². Gesamt somit ca. 19.777 m². Die Grundfläche liegt somit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

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 Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 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:

- Überarbeitung des erweiterten Bestandsschutzes
- Differenzierte planzeichnerische und textliche Untergliederung des allgemeinen Wohngebietes mit Festsetzung einer unterschiedlichen Höhe baulicher Anlagen (Gesamthöhe)
- Entfall der privaten Grünfläche (planzeichnerisch und textlich), welche zu einem allgemeinen Wohngebiet mit Baugrenzen umgewandelt wurde
- Überarbeitung der planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sowie der Entfall der Baulinien, i. v. m. rechtsklarer textlicher Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Änderung der Mindestbaugrundstücksgröße, bezogen auf den Bestand und untergliedert in Hausgruppe, Doppel- und Einzelhaus
- Entfall der Festsetzung zu Ver- und Entsorgungsleitungen
- Überarbeitung der Festsetzung zum Niederschlagswasser, bezogen auf die Ist-Situation
- Rechtsklare Formulierung der Grünordnung mit Aufnahme einer Kompensation-Festsetzung bei Baumfällung
- Entfall der privaten Grünfläche und Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet mit einem Baufeld
- Überarbeitung des Gutachtens zum Immissionsschutz, i. V. m. überarbeiteten Festsetzungen
- Entfall der planzeichnerisch festgesetzten Zufahrtsbeschränkung entlang der Unterberger Straße
- weitere allgemeine rechtsklare und redaktionelle Änderungen in den textlichen Formulierungen
- Erweiterung der textlichen sowie planzeichnerischen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mering sieht für den Geltungsbereich im Nordosten ein Mischgebiet und eine Wohnbaufläche im Südwesten vor. Die derzeit faktische Nutzung im Bestand ist Wohnen. Der Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ entspricht daher nicht vollständig den Zieldarstellungen des Flächennutzungsplanes und ist nur zu Teilen daraus entwickelt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt.



Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 an. Weitere direkt angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

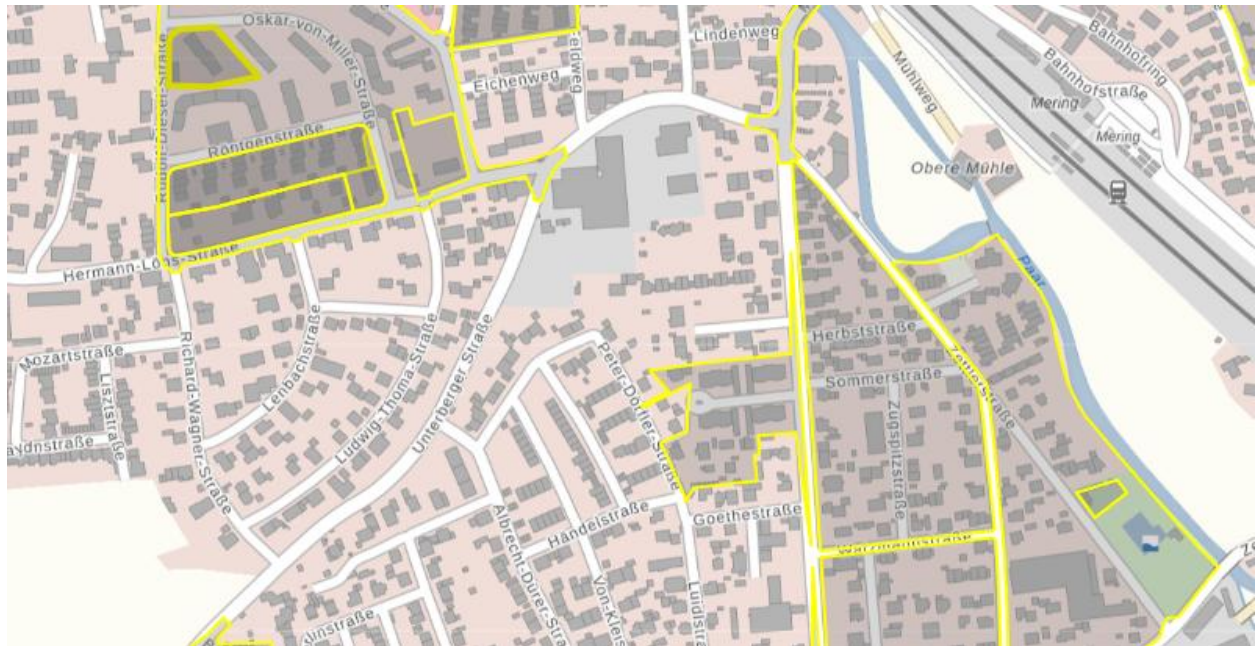


Abbildung 5: Auszug aus dem Landkreis Portal Aichach-Friedberg mit Darstellung bestehender Bebauungspläne (gelbe Umrandung)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Markt Mering befindet sich in der Region Augsburg im Verdichtungsraum. Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Königsbrunn (ca. 9 km) und Friedberg (ca. 12 km). Die nächste Metropole ist Augsburg. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Mering wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Gemeinde im Verdichtungsraum Augsburg ausgewiesen.

Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 2013 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält.

Raumstrukturell ist der Markt Mering ein Unterzentrum und liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sowie in der Entwicklungsachse von über-regionaler Bedeutung.

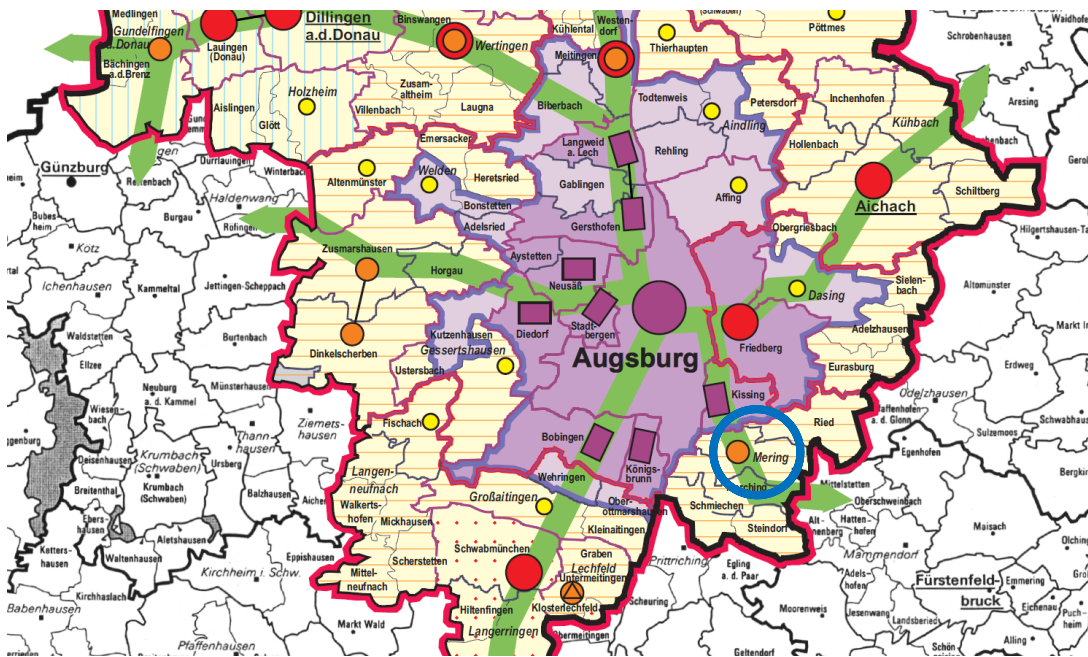


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

4.2.1 Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

- Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken. (B I 1.1 (G))

4.2.2 Siedlungswesen

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

Der Regionalplan trifft bezüglich des Plangebietes keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

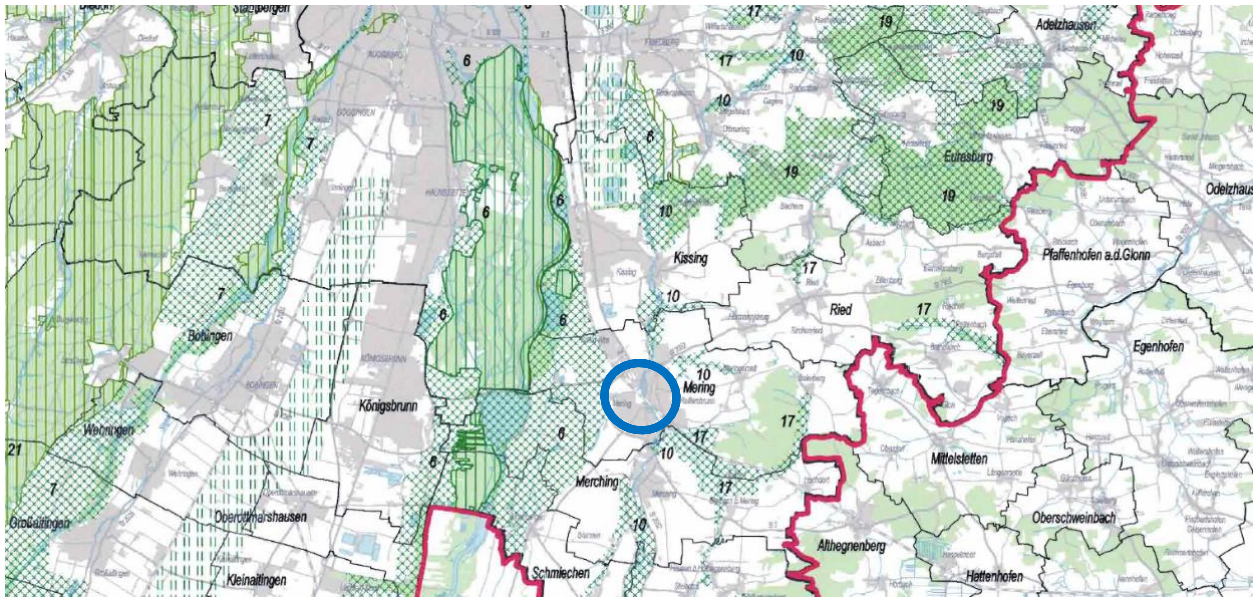


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf flächensparende und verträgliche Nachverdichtung den Grundsätzen und Zielvorgaben des RP in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RP ist nicht erkennbar.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bis auf wenige Ausnahmen, u. a. im Nordwesten des Gebietes, vollkommen bebaut. Neben den im Nordwesten vorhandenen un bebauten Grundstücken sind vier weitere unbebaute Grundstücke im Plangebiet verteilt und vereinzelt in zweiter Reihe mögliche freie Flächen vorhanden. Grünstrukturen sind überwiegend als Privatgärten mit vereinzelt großen Gehölzen vorzufinden. Lediglich im Südwesten ist eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand vorhanden, welche im Bebauungsplan in deren Funktion festgesetzt und dadurch gesichert wird. Öffentliches Straßenbegleitgrün ist nicht vorhan-

den. Artenschutzrechtliche Brutverhältnisse könnten sich über die Jahre hinweg stets verändern. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange auf den privaten Grundstücksflächen, wird in den textlichen Festsetzungen der Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar festgesetzt. Ebenso sind bei Rodung von Bestandsbäumen mit einem StU > 80 cm Nistkästen anzubringen. Weiterhin gibt es eine Festsetzung bei Rodung von Bäumen mit einem StU > 80 bzw. 50 cm einen entsprechenden Ersatz zu schaffen.

Für die Grundstücke besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine städtebaulich und verträgliche Nachverdichtung im Einklang mit der bestehenden Bebauung ermöglicht. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist von keiner zu großen zusätzlichen Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Um in den Privatgärten auch weiterhin Grünstrukturen zu erhalten, werden neben der artenschutzrechtlichen Festsetzung auch Festsetzungen bzgl. der Freiflächengestaltungen getroffen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sowie der Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten. Durch die ausgeräumte Flur werden die Biodiversität sowie artenschutzrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan weitestgehend bebautes und erschlossenes Wohngebiet. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgenden Bodentyp vor:

- Fast ausschließlich Gley-Rendzina und Rendzina-Gley aus Schluff (Kalktuff oder Alm)

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet ein sehr hohes (5) Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen an.

Lediglich für das das nordwestliche unbebaute Grundstück liegen Bodenschätzungsdaten vor. Es ist als Grünland mit Bodenart Lehm und Bodenstufe II klassifiziert. Die Bodenfunktion ist mit einem Mittelwert von 3,5 als hoch zu bewerten. Um außerhalb der notwendigen Versiegelungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion soweit wie möglich zu reduzieren, werden für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Materialien festgesetzt.

5.4 Schutzgut Fläche

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das südliche Plangebiet Großteils als Wohnbaufläche dar, während Teilflächen des nördlichen Geltungsbereichs, ebenso wie die nördlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet dargestellt werden. Der Bebauungsplan greift die Nutzung auf und vermeidet durch Neuausweisung Flächenfraß und Flächenkonkurrenz. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Die Planung sieht eine optimierte Nutzung vor.

5.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 150 m östlich des Plangebietes verläuft die Paar. Das Gebiet befindet sich nicht in Hochwassergefahrenflächen, mit seinem nordöstlichen Teil jedoch am Rand einer solchen Gefahrenfläche (HQextrem). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung, was zu einer geringfügigen Veränderung des Oberflächenwasserabflusses führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Notwendige Stellplätze und deren Erschließungsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt, bis auf wenige Ausnahmen, vollständig bebaut ist. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes ist daher nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen ist. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wie auch die privaten Gärten, können lokalspezifischen Aufheizungseffekten entgegenwirken und tragen somit geringfügig lokalklimatisch zu einer leichten Abkühlung bei.

5.7 Schutzgut Mensch

Das Vorhaben sieht keine Änderung des bisherigen Planungszieles vor, entsprechend ist mit keinen geänderten Grundbedingungen zu rechnen. Durch die Planung ist nicht mit einer Zunahme an negativen Effekten für das Schutzgut Mensch zu rechnen. Innerörtlich Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerorts und ist von Bebauung umgeben. Das Schutzgut Landschaft ist von der Planung nicht betroffen.

5.9 Kultur und Sachgüter

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

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Südlich des BayWa-Geländes“ des Marktes Mering soll Baurecht für weitere Wohnbebauung schaffen. Um eine Ausdehnung und Zersiedlung der Gemeinde zu vermeiden, sollen innerörtliche Flächenpotentiale (Baulücken, auch teilweise in zweiter und dritter Reihe) genutzt werden und der Flächenverbrauch reduziert werden. Dadurch gilt der Leitgedanke Nachverdichtung vor Außenentwicklung. Grundsätzlich eignet sich das Gebiet zur Verdichtung neben Neubauten auch in Form von Aufstockungen, Erweiterungen und der daraus resultierenden erhöhten Wohneinheiten. Alternativ kann durch die Teilung von großen Grundstücken, in Verbindung mit einer Doppelhausbebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für zukünftige Bebauungen (Erweiterung, Neubau, Sanierung) im Einklang mit der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Um dabei die Versiegelung des Gebietes möglichst gering zu halten ist vorgesehen, möglichst viele Bereiche wasserdurchlässig oder als Grünfläche zu gestalten. Neben dem Erhalt öffentlicher Grünflächen und Bäumen bzw. Pflanzungen sind diese auch auf den privaten Grundstücksflächen von Bedeutung und damit zu Pflegen.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vollständige Erschließung, einschließlich der technischen Infrastruktur wie Kanal- und Wasserversorgung, derzeit nicht für alle Grundstücke besteht. Diese ist jedoch technisch und rechtlich grundsätzlich möglich. Aus dem Bebauungsplan kann keine Verpflichtung des Marktes Mering zur Herstellung der Erschließung abgeleitet werden. Die Realisierung einer baulichen Nutzung ist von der vorherigen Klärung der Erschließungsfrage zwischen Grundstückseigentümer und dem Markt Mering im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Bauvorbescheid) abhängig

6.2.1 Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet weitestgehend über bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Münchener Straße. Mit der Unterberger Straße erfolgt die Zufahrt von Westen. Zur weiteren Erschließung des Geltungsbereiches bestehen die Franz-Schubert-Straße, die Händelstraße, die Peter-Rosegger-Straße und die Peter-Dörfner-Straße.

Teilweise ist auf Grundstücken eine bauliche Nutzung nur bei gesicherter privater Erschließung möglich. So sollen unter anderem die noch freien Grundstücke im nordwestlichen Plangebiet durch private Straßenverkehrsflächen ausgehend von der Unterberger Straße erschlossen werden.

6.2.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist wie bisher in die öffentliche Kanalisation des Marktes einzuleiten.

Sofern die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt, kann das anfallende Niederschlagswasser auch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, was unter anderem zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate beitragen würde. Dies könnte unter anderem durch die Herstellung von z.B. Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhaltebereiche, Rigolen oder Sickerrohre bewerkstelligt werden. Alternativ wären auch ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z.B. Zisternen) möglich, welche eine späteren Verwendung des Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung zulassen würden.

Bei der Abwasserentsorgung ist die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Mering“ (EWS) zu berücksichtigen.

6.2.3 Abfallwirtschaft

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen wurden bereits so geplant, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Anwohner an einer Stichstraße oder auch privaten Erschließungsstraße müssen ggf. Ihre Abfallbehälter rechtzeitig am Tag der Abholung zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bringen.

6.2.4 Technische Infrastruktur

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich für Kabel der Bayernwerk AG bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Erweiterter Bestandschutz

Der erweiterte Bestandsschutz wahrt bestehende Gebäude, schafft Rechtssicherheit für bauliche Maßnahmen und berücksichtigt zugleich die Zielsetzungen des Bebauungsplans. Er ermöglicht Flexibilität für Eigentümer und fördert eine nachhaltige, städtebaulich verträgliche Entwicklung.

7.1.1 Neuerrichtung und Ersatzbauten

Die Regelung stellt sicher, dass im Falle der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus die Festsetzungen des Bebauungsplans (§§ 1 bis 13) vollständig angewendet werden.

7.1.2 Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden

Durch die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen wird die Weiterentwicklung und Anpassung bestehender Gebäude an aktuelle Anforderungen ermöglicht. Um dabei eine unnötige Einschränkung der Nutzung zu vermeiden, finden bestimmte Festsetzungen (§ 4 und § 9) keine Anwendung. Dies trägt zur Flexibilität bei, wahrt jedoch gleichzeitig die städtebauliche Ordnung, da alle übrigen Festsetzungen weiterhin verbindlich bleiben.

7.1.3 Bauliche Erweiterungen und Änderungen

Die Zulässigkeit untergeordneter baulicher Erweiterungen (max. 1/3 der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes) unterstützt eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand und sichert gleichzeitig den Erhalt des städtebaulichen Charakters. Die Ausnahmen von bestimmten Festsetzungen (§ 4, § 9) ermöglichen eine flexible Gestaltung, während durch die Einhaltung der übrigen Festsetzungen eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet bleibt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen im räumlichen Umfeld und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes werden die zu überplanenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen gibt es vereinzelt Gewerbeanmeldungen, welche allerdings nicht störend sind (z. B. Internethandel, Photovoltaikanlagen, Bürotätigkeiten etc.).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind im Plangebiet nur in Ausnahmefällen gestattet; nicht gestattet sind Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO), da diese Nutzungen einerseits keinen Bedarf aufweisen und andererseits an diesem Ort nicht zweckdienlich sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die maximale überbaubare Grundfläche, die Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte sowie die Geschossigkeit.

Im Plangebiet wird grundsätzlich eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt (WA 1 und 2). Die Bestandsanalyse zeigt, dass die GRZ im Großteil des Geltungsbereiches sowie auch in unmittelbarer Umgebung zwischen 0,2-0,4 liegt. Allerdings gibt es auch vereinzelte Grundstücke, insbesondere bei den Hausgruppen, bei welchen die GRZ von 0,4 im Bestand überschritten ist. Um in das vorhandene Baurecht nicht einzugreifen und dennoch eine flächensparende Bauweise durch Nachverdichtung zu ermöglichen, wird im WA 3 eine GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Bei der Geschossigkeit innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bebauung zeigt sich überwiegend eine Geschossigkeit von II+D. Daher werden Festsetzungen der Höhen und Geschossigkeit so getroffen, dass der Bestand mit aufgegriffen wird. Insbesondere entlang der Unterberger Straße im WA 2 ist eine etwas geringere Gesamthöhe von 9,8 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe trägt dazu bei, das Orts- und Straßenbild maßstäblich an die bestehende Umgebungsbebauung anzupassen. Eine etwas reduzierte Gesamthöhe dient der Einfügung in die vorhandene, eher kleinteilige Bebauung und

unterstützt den offenen Charakter. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich geplante Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.

Die Bezugshöhe bezieht sich bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen auf den Fertigfußboden und orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße. Ausgenommen sind die unbebauten Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes. Hierfür sind für die einzelnen Baufelder aufgrund der geplanten privaten Erschließung die Höhenbezugspunkte in m über NHN festgesetzt.

Das Plangebiet ist dominiert von Gebäuden mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss. Um der Nachverdichtung Rechnung zu tragen sind daher drei Vollgeschosse zulässig. Letzteres muss sich aber im Dachgeschoss befinden. Somit können auch Dachgeschosse zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden.

7.4 Bauweise und Grenzabstände

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Bestandsanalyse zeigt, dass der Geltungsbereich von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen geprägt wird. Wobei die Hausgruppen mit mehr als die Hälfte die dominante Bauform darstellt. Daher sind diese drei Typologien im Geltungsbereich zulässig, allerdings untergliedert in die jeweiligen WA's.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese sind großzügig gefasst um einerseits die im Bestand vorhandenen Hauptgebäude einzufangen und auf dem Grundstück zudem teilweise in zweiter Reihe eine Nachverdichtung durch eine Erweiterung oder Neubau zu ermöglichen. Dabei wurde, wenn möglich, ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Um die Bauflucht bei Hausgruppen zur Erschließungsstraße städtebaulich zu sichern, wurden abweichend von dem sonst 3 m Mindestabstand die Baufluchten durch Baugrenzen eingefangen. Entlang der Unterberger Straße wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 6,0 m zur öffentlichen Straße festgesetzt. Ziel ist es, hierbei den offenen und durchgrünten Siedlungscharakter des Gebiets zu bewahren und die bestehende städtebauliche Struktur fortzuführen. Durch den größeren Abstand zur Straße wird ein harmonisches Straßenbild mit ausreichend Vorgartenbereichen ermöglicht, die Raum für Grünstrukturen, Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen bieten. Gleichzeitig wird die Wohnqualität durch eine größere Distanz zwischen öffentlichem und privatem Raum erhöht.

Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück verteilt sind, werden hierzu keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

Der Markt Mering besitzt eine Abstandflächensatzung, diese ist entsprechend anzuwenden.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Bestandsanalyse des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bebauung zeigt ausschließlich Satteldächer. Um eine Beeinträchtigung des vorhandenen städtebaulichen Charakters innerhalb des Gebietes und der umgebenden gestalterischen Maßstäbe zu vermeiden, wurden Festsetzungen für Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen sowie Fassa-

dinggestaltung gemacht. Im Zuge einer klimafreundlicheren Bauweise sind Gründächer zulässig. Diese sind auch auf Satteldächern möglich, hierbei sollte man aber auf die gewählte Dachneigung achten.

7.6 Größe der Grundstücke

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung qualitätsvoller Wohnverhältnisse im Plangebiet und orientiert sich an der Bestandssituation (s. Nr. 2.4 Bestandsaufnahme).

Die Staffelung der Mindestgrundstücksgröße von 130 m² pro Haus einer Hausgruppen, 200 m² pro Doppelhaushälfte und 260 m² pro Einzelhaus gewährleistet eine ausreichende Grundstücksfläche für die Realisierung von Wohnbauvorhaben mit einer noch angemessenen Freiraumgestaltung und der Sicherung der Belichtungs-, Belüftungs- sowie Abstandsflächen. Diese Regelung trägt zur effizienten Flächennutzung bei, ohne die Wohnqualität oder das nachbarschaftliche Miteinander negativ zu beeinträchtigen.

7.7 Anforderungen an Wohngebäude

Die Zulässigkeit von Wohnungen im Bebauungsplan dient einer geregelten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Sie wird durch rechtliche Rahmenbedingungen, städtebauliche Zielsetzungen und die Berücksichtigung sozialer sowie ökologischer Aspekte gewährleistet. Eine gerechte Nachverdichtung ist somit möglich, indem die bauliche Nutzung mit zulässigen Wohnungen auf die vorhandene Grundstücksfläche abgestimmt wird. Die Grundstücksfläche ist dabei lediglich die Bezugs- und Rechengröße zur Bestimmung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Zudem soll durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück sichergestellt werden, dass die bestehende gemeindliche Infrastruktur nicht überlastet wird. Angesichts der bereits weitgehend bebauten Strukturen im Plangebiet wird damit auch die städtebauliche Verträglichkeit der baulichen Nachverdichtung gewahrt.

7.8 Entsorgung

Die Bestandsbebauung leitet derzeit das anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ein. Die Festsetzungen spiegeln genau dies wider. Es wird hierbei zudem auf die Ausführungen unter Nr. 6.2 und 6.2.2 verwiesen. Zu beachten ist unter anderem auch die kommunale Entwässerungssatzung des Marktes Mering.

7.9 Grünordnung

Ökologisch gesehen verbessern Bäume und Sträucher die Luftqualität, bieten Lebensraum für Tiere und tragen zur biologischen Vielfalt bei. Sie helfen auch, das Mikroklima zu regulieren, indem sie Schatten spenden und durch Verdunstung zur Abkühlung beitragen, was besonders wichtig ist, um städtische Hitzeinseln zu vermeiden. Außerdem erhöhen Grünflächen

die Attraktivität eines Wohngebiets, fördern das Wohlbefinden der Bewohner und bieten Erholungsräume, wodurch die Lebensqualität gesteigert wird.

Die Festsetzung, dass die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen wasseraufnahmefähig bleiben und als natürliche Vegetationsfläche begrünt werden müssen, fördert die natürliche Versickerung von Regenwasser, reduziert die Belastung der Kanalisation und verringert das Hochwasserrisiko. Natürliche Vegetationsflächen unterstützen zudem die Bodenökologie, indem sie Lebensraum für Mikroorganismen bieten und den Nährstoffkreislauf fördern. Begrünte Flächen tragen auch zur CO₂-Bindung bei und fördern die Biodiversität. Das Verbot von Kunstrasen und Steingärten ist ökologisch sinnvoll, da diese keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten, die Bodenfruchtbarkeit nicht unterstützen und den Boden versiegeln, wodurch die natürliche Wasseraufnahme verhindert wird. Zudem können Steingärten und Kunstrasen die lokale Temperatur erhöhen, da sie Wärme speichern und wenig zur Kühlung beitragen.

Bäume spenden Schatten, tragen zur Kühlung bei und erhöhen den ästhetischen Wert des Wohnumfeldes. Der Erhalt und die Pflege des bestehenden öffentlichen und privaten Baumbestands sind nachhaltiger als Neupflanzungen, da ältere Bäume bereits tief verwurzelt sind und mehr CO₂ binden. Bestehende Bäume bieten auch Lebensraum für viele Tierarten und tragen zur Stabilität des lokalen Ökosystems bei. Zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit wurden daher große Gehölze mit einem potenziellen großen Stammumfang in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen. Zudem sind Kompensationsmaßnahmen notwendig, wenn genau diese Bäume (StU größer 50 bzw. 80 cm) gefällt werden.

Die Regelung, dass der Standort der Gehölzpflanzungen innerhalb des privaten Grundstücks frei gewählt werden kann, ermöglicht den Eigentümern, die Bepflanzung optimal in die Gestaltung ihres Grundstücks zu integrieren. Die zeitnahe Durchführung der Pflanzungen nach Fertigstellung der Gebäude stellt sicher, dass die ökologischen und ästhetischen Vorteile schnell wirksam werden. Eine Wachstumsförderung und Pflege von Bestandsbäumen trägt dazu bei, wertvolle und insbesondere große Gehölze zu erhalten und beugt einem Ersatz ausgefallener Pflanzen vor. Dadurch wird langfristig der Erhalt von Grünflächen und Bäumen sowie deren positive Wirkungen gesichert.

7.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen dem Schutz der lokalen Tierwelt und der Einhaltung ökologischer Standards.

Die Regelung, dass die Rodung von Gehölzen ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf, soll den Schutz der Brut- und Setzzeit von Vögeln und anderen Tieren gewährleisten. In diesem Zeitraum sind die meisten Vögel nicht mit Brüten und Aufziehen von Jungtieren beschäftigt, was das Risiko minimiert, ihre Nester zu zerstören und die Tiere zu stören. Sollte eine Rodung oder Nutzung der Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sein, muss dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um sicherzustellen, dass geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden und der Eingriff möglichst minimal bleibt.

Für die Rodung von Bestandsbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) ist die Anbringung von zwei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und/oder

Fledermäuse auf dem Grundstück vorgeschrieben. Diese Maßnahme kompensiert den Verlust von natürlichen Lebensräumen, die durch die Rodung entstehen. Größere Bäume bieten oft wichtige Nistplätze für Vögel und Fledermäuse. Durch das Anbringen von Nistkästen wird sichergestellt, dass diese Tiere weiterhin geeignete Brut- und Wohnstätten finden, was zum Erhalt der lokalen Artenvielfalt beiträgt.

7.11 Boden- und Grundwasserschutz

Die Festsetzung, dass private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden und Flächen von mehr als 15 m² naturnah zu gestalten sind, fördert die natürliche Versickerung von Regenwasser, reduziert die Belastung der Kanalisation und verringert das Hochwasserrisiko. Zudem unterstützt sie die Erhaltung der Bodenökologie und trägt zur Begrünung und Klimaanpassung im städtischen Umfeld bei.

7.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen zu überwinden. Stützmauern sind hierbei unzulässig.

7.13 Immissionsschutz

7.13.1 Grundlegende Begriffe

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der östlich gelegenen Münchener Straße und der westlich gelegenen Unterberger Straße. Im Norden grenzt das Plangebiet an das bestehende Betriebsgelände der BayWa Bau- & Gartenmärkte GmbH & Co. KG sowie der BayWa AG Technik Servicezentrum Mering.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „LA23-048-G01-E01-01“ mit dem Datum 06.10.2025 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm bzw. nach der DIN 4109 sind Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.

7.13.2 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der nördlich gelegenen Gewerbebetriebe (BayWa Bau- & Gartenmärkte GmbH & Co. KG und BayWa AG Technik Servicezentrum Mering) die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet teilweise überschritten werden.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Es wurde alle Bereiche an denen die Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit überschritten werden, an der Nord-, Ost- und Westfassade entsprechende bauliche Maßnahmen (nicht öffnenbare Fenster etc.) festgesetzt.

Es sind alternativ auch Prallscheiben zugelassen. Prallscheiben an der Ost- und Westfassade müssen an der Nordseite der Prallscheibe auf der ganzen Höhe der Prallscheibe fugendicht an die Fassade angeschlossen werden, um einen seitlichen Schalleinfall zu verhindern. Es sind auch geeignete vorgelagerte Baumaßnahmen (z. B. Laubengang, vorgehängte Glasfassade, usw.) zulässig, wenn durch diese der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 10 dB reduziert wird. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum in Sinne der TA Lärm entstehen.

Die DIN 4109-2:2018-01 geht davon aus, dass für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden darf. Auf Grund der Eigenabschirmung und dem zunehmenden Abstand von den maßgeblichen Lärmquellen kann an den Südfassaden der zukünftig möglichen Gebäude von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet ausgegangen werden.

Die Nordfassade entspricht dem Richtwinkelbereich von $> 315^\circ$ bis $\leq 45^\circ$, die Ostfassade entspricht dem Richtwinkelbereich von $> 45^\circ$ bis $\leq 135^\circ$, die Südfassade entspricht dem Richtwinkelbereich von $> 135^\circ$ bis $\leq 225^\circ$ und die die Westfassade entspricht dem Richtwinkelbereich von $> 225^\circ$ bis $\leq 315^\circ$ und. Dabei entspricht Norden 0° , Osten 90° , Süden 180° und Westen 270° .

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden, aufgrund der getroffenen Festsetzungen als zumutbar angesehen.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Tankstelle (Münchener Straße 64)

Das Plangebiet grenzt nicht direkt an den Betriebsbereich der Tankstelle an. Zwischen der Tankstelle und dem Plangebiet befindet sich bestehende Bebauung in einem deutlich geringen Abstand als das Plangebiet. Für diese Bebauung wird von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Aufgrund der bereits bestehenden schalltechnischen Einschränkung der Tankstelle durch die bestehende Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes, dem Abstand des Plangebietes zu der bestehenden Tankstelle und der vorhandenen Abschirmung durch die bestehenden Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet keine unzumutbare schalltechnische Einschränkung für die bestehende Tankstelle ergibt. Die sich durch die Planung ergebenden möglichen schalltechnischen Einschränkungen für die Tankstelle können als zumutbar angesehen werden.

7.13.3 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit teilweise überschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überwiegend überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit ebenfalls teilweise überschritten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr das bereits bestehende Baurecht geordnet. Somit entsteht durch die vorliegende Planung kein neuer Konflikt.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese sind geeignet um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die sich im Plangebiet ergebenden Immissionen können daher als zumutbar angesehen werden.

7.13.4 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schall-dämm-Maße der Außenbauteile

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Schallgedämmte Lüftung können ebenfalls entfallen, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

7.13.5 Ermittlung der zum Lüften geeigneten Fenster im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die festgesetzten schallgedämmten Lüftungen ebenfalls entfallen können, wenn ein Fenster auch ohne weitere Maßnahmen zum Lüften geeignet ist. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist.

Fenster die nachts zum Lüften geeignet sind, können auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt. Bei der Berechnung der maßgebenden Beurteilungspegel wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgebenden Beurteilungspegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen in die Ermittlung der Fenster die nachts zum Lüften geeignet sich einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer Beurteilungspegel an einer Fassade vorhanden ist.

Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein „Wegorientieren“ oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

7.13.6 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

7.13.7 Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

7.13.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen kein neues Baurecht geschaffen, sondern vielmehr das bereits bestehende Baurecht geordnet. Der mögliche Fahrverkehr durch die Anwohner ist somit unabhängig von der vorliegenden Planung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Unterberger Straße und die Münchener Straße.

Es zeigt sich, dass bei den getroffenen Annahmen die durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Verkehrswegen verursachten Schallimmissionen an den bestehenden Nutzungen entlang der Verkehrswege durch den möglichen zusätzlichen Fahrverkehr um bis zu 0,5 dB(A) erhöht werden. Diese Pegelerhöhung ist nicht wahrnehmbar. 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 dB(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 Verkehrslärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden möglichen Lärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden.

7.13.9 Tiefgaragen

Um die Lärmbelastung aufgrund einer Tiefgaragenerschließung gering zu halten, werden für die Errichtung von Tiefgaragen verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die die Lärmimmission reduzieren soll.

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame

und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Grünordnung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Nachverdichtung im bebauten Innenbereich)
- Boden- und Grundwasserschutz

Solarenergie

Die Markt Mering liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 55.578 m ²	100,0 %
WA 1 - 3, private Grundstücksflächen	ca. 45.633 m ²	82,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 8.648 m ²	15,6 %
private Verkehrsflächen	ca. 904 m ²	1,6 %
öffentliche Grünflächen	ca. 393 m ²	0,7 %