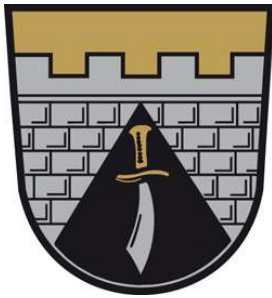


- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN  
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE  
G) ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 84 „SONAC“ MIT BEGRÜNDUNG



**MARKT MERING**  
LANDKREIS AICHACH FRIEDBERG

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 11.12.2025

geändert am .....

 **Steinbacher**CONSULT  
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## Inhaltsverzeichnis

<b>D)</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen .....	7
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen .....	8
6.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes .....	8
7.	Hochwasserschutz.....	9
8.	Flächenbefestigung .....	9
9.	Grünordnung .....	9
10.	Erhebliche belastete Flächen (Altlasten).....	10
11.	Immissionsschutz .....	10
12.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	11
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
13.	Abstandsflächen .....	12
14.	Aufschüttungen.....	12
15.	Gestaltung der Gebäude.....	12
16.	Werbeanlagen .....	13
17.	Einfriedungen .....	13
18.	Gestaltung der unbebauten Fläche.....	14
19.	In-Kraft-Treten .....	14
<b>F)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>15</b>
1.	Artenliste .....	15
2.	Niederschlagswasser.....	16
3.	Grundwasser .....	17
4.	Wasserversorgung.....	19
5.	Wassergefährdende Stoffeinträge .....	19
6.	Hausanschlüsse .....	19
7.	Brandschutz.....	19
8.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse .....	20

9.	Abwasserentsorgung .....	20
10.	Müllbeseitigung .....	20
11.	Immissionsschutz .....	21
12.	Wärmepumpen-Systeme .....	21
13.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	22
14.	Denkmalschutz .....	23
15.	DIN-Vorschriften .....	23
<b>G)</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>24</b>

## **PRÄAMBEL**

Der Markt Mering erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) folgenden

### **Bebauungsplan**

### **NR. 84 „SONAC“**

### **als Satzung**

## **D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung von 11.12.2025 in der Fassung vom 11.12.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Mering die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flurnummern: 3242, 3229/3, 3228/2, 3228/3, 3228/4, 3178/18 (Lechfelder Straße) und 2417 (Staatsstraße), sowie Teilbereiche der Fl. Nrn. 3229/2 und 3241/2.

### **2. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
  - Luftbild im M 1: 5.000
  - Flächennutzungsplan im M 1: 10.000
  - Übersicht im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung
- I) Umweltbericht

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird in die Bereiche SO 1 und SO 2 untergliedert.

1.2 Für **SO 1 und SO 2** gelten folgende Festsetzungen:

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebes zur Verarbeitung und Verwertung von tierischen Nebenprodukten (TNP), zur Herstellung von Futtermitteln und Lebensmitteln sowie zur Behandlung, Lagerung und Verwertung von nicht gefährlichen Abfällen.

#### **Zulässig sind:**

- Anlagen zur Verarbeitung, Behandlung und Verwertung von tierischen Nebenprodukten,
- Anlagen zur Herstellung von Futtermitteln und Lebensmitteln,
- Anlagen zur Behandlung, Zwischenlagerung und Verwertung von nicht gefährlichen Abfällen,
- dazugehörige Verwaltungs- und Bürogebäude,
- betriebsnotwendige Nebenanlagen, Lagerflächen, Werkstätten und Verkehrsanlagen,
- Anlagen zur Trocknung und Hygienisierung.

#### **Nicht zulässig sind:**

- alle Nutzungen, die nicht dem Betrieb zur Verarbeitung und Verwertung von tierischen Nebenprodukten (TNP), zur Herstellung von Futtermitteln und Lebensmitteln dienen, insbesondere Wohnnutzungen sowie Anlagen zur Behandlung gefährlicher Abfälle.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9

### **3. Höhenlage der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

#### **3.1 Definition Gesamthöhe (GH), Unterer Bezugspunkt, Oberer Bezugspunkt:**

Als maximale Höhe für Gebäude gilt die festgesetzte Gesamthöhe (GH).

Die maximale Gesamthöhe (GH) wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses OK-RFB-EG (unterer Bezugspunkt) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. oberer Wandabschluss bei Flachdächern inkl. Attika (oberer Bezugspunkt).

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-RFB-EG) darf die festgesetzte Maximalhöhe von 510,00 m. ü. NHN. nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann eine über 510,00 m. ü. NHN liegende Oberkante des Rohfußboden des Erdgeschosses zugelassen werden, wenn betriebliche Belange dies erfordern (z.B. für höher liegende Verladerampe o. ä.).

#### **3.2 Höhenlage der Gebäude**

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) ist 18,00 m. Die genannten Höhen können um max. 5,00 m überschritten werden durch:

- untergeordnete Bauteile (z. B. Kamine, Lüftungsrohre oder ähnliche Bauteile)
- Aufzugschächte, Treppenhäuser, technische Einrichtungen (mit einer max. Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je Gebäude und einer max. Seitenlänge von 8,00 m)

Darüber hinaus können ausnahmsweise höhere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn es betriebsbedingt erforderlich ist und wenn folgende Gesamtflächen in Summe nicht überschritten werden:

- Maximale Gesamthöhe von bis zu 25,00 m, auf einer Gesamtgrundfläche von bis zu max. 400 m<sup>2</sup>,
- Maximale Gesamthöhe von bis zu 40,00 m, auf einer Gesamtgrundfläche von bis zu max. 50 m<sup>2</sup>.

### **4. Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **4.1 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung Teil A) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist unzulässig.

#### 4.2 Abweichende Bauweise (a)

Im Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m sind zulässig.

### 5. **Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es ist die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung des Marktes Mering) in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

### 6. **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Die Entwässerungssatzung – EWS des Marktes Mering für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist in den festgesetzten Bereichen für die Versickerung einzuleiten und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche als Versickerungsbekken und Versickerungsflächen sind so zu pflegen und zu unterhalten, dass die Funktion als Versickerungsfläche dauerhaft gewährleistet werden kann.

Sofern Metaldächer zum Einsatz kommen, sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

## **7. Hochwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Retentionsverlust, der durch Aufschüttungen von Gebäuden entsteht, ist 1:1 auszugleichen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

## **8. Flächenbefestigung**

### **8.1 Oberflächenversiegelung**

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrassen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dem keine wasserrechtlichen und funktionalen Belange entgegenstehen.

## **9. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### **9.1 Pflanzgebot**

Im festgesetzten Bereich in der Planzeichnung, Teil A), „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ sind mindestens drei standortgerechte Bäume mit II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen ausreichend zu sichern. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

## 10. Erhebliche belastete Flächen (Altlasten)

### 10.1 Bodenbelastungen

Eine Errichtung von baulichen Anlagen im unmittelbaren Umfeld von den in der Planzeichnung Teil A) gekennzeichneten Flächen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“, sind so lange unzulässig, bis eine Detailuntersuchung der Bodenluft im Sinne eines Expositionsszenarios Boden-Bodenluft-Mensch durchgeführt wurde (gemäß § 9 Abs 2 BauGB). Bei Bestätigung von erhöhten Deponiegasen sind besondere bauliche Vorkehrungen (z. B. Herstellung verstärkter Bodenplatten) in Abstimmung mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg zu treffen.

## 11. Immissionsschutz

### 11.1 Lärmemissionsschutzkontingente (L<sub>EK</sub>)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>) nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00) überschreiten.

<b>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)</b>		
	<b>L<sub>EK</sub>, tags</b>	<b>L<sub>EK</sub>, nachts</b>
<b>SO 1</b>	70	66
<b>SO 2</b>	70	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Sonderfallregelungen:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel durch dieses Vorhaben den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie -unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

**12. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

*[Hinweis: Die Verlegung der Ausgleichsflächen wird noch im Laufe des Verfahrens ergänzt]*

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### **13. Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **14. Aufschüttungen**

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.

### **15. Gestaltung der Gebäude**

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

#### **15.1 Dachform**

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

#### **15.2 Dachneigung**

Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 15° - 20° zulässig.

Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Für Pultdächer ist eine Dachneigung bis max. 30° zulässig

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß

#### **15.3 Fassadengestaltung**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

#### 15.4 Verglasung

Es sind nur reflexionsarme Verglasungen zulässig.

Es dürfen keine Durchsichtssituationen entstehen.

### 16. **Werbeanlagen**

#### 16.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn die unterhalb der Traufe, bzw. unterhalb der Attika angeordnet werden.

#### 16.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen (wie z.B. Werbefahnen, Werbetafeln oder Werbepy-lone) sind nur mit einer max. Höhe von 4,0 m über Oberkante Gelände zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist ebenfalls unzulässig.

#### 16.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Sie dürfen nur Firmensymbole und Firmennamen enthalten. Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Nach Außen wirkende Lichteffekte (z.B. s.g. „Sky-Beamer“) sind unzulässig.

### 17. **Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu max. 2,00 m Höhe ohne Sockel zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Zaunoberkante.

Die Einfriedungen müssen zwischen Zaununterkante und der Oberkante des natürlichen Geländes einen Abstand von mindestens 0,10 m haben.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Stahlgitter o. ä. Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können auch anders gestaltete und höhere Einfriedungen zugelassen werden, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

**18. Gestaltung der unbebauten Fläche**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

**19. In-Kraft-Treten**

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

Markt Mering, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Florian Mayer, 1. Bürgermeister**

(Siegel)

## F) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Artenliste

#### Mittelkronige Bäume (Wuchsklasse II, Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Häng-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

#### Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Malus silvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

#### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Feld-Rose</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

## **2. Niederschlagswasser**

### **2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist zu beachten.

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

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllt, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Aichach-Friedberg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

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

### **2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

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

## 2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 3. **Grundwasser**

### 3.1 Allgemeines

Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden durch hohes Grundwasser vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

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

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

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. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

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.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

### 3.2 Grundwassermonitoring

Grundwassermonitoring bzw. Grundwassersanierung dürfen durch die Bauvorhaben nicht behindert werden, insbesondere müssen die jeweiligen Grundwassermessstellen erhalten bleiben oder, falls notwendig, (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth) rechtzeitig an geeigneter Stelle durch neue ersetzt werden.

### 3.3 Verlorener Bach – Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung

Für die Errichtung, wesentliche Änderung und die Stilllegung aller baulichen Anlagen in Abstand von 60 m zum verlorenen Bach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **4. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

#### **5. Wassergefährdende Stoffeinträge**

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

#### **6. Hausanschlüsse**

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

#### **7. Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist sicherzustellen, für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Sondergebieten eine Bereitstellung von mindestens 3200 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

## **8. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

## **9. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

## **10. Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Aichach-Friedberg, abzustimmen.

Es wird empfohlen im Vorfeld (u.a. zur Beseitigung von kontaminierten Abfällen) ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen und dieses mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachbereich Abfallrecht, abzustimmen. Auf die entsprechende Arbeitshilfe des LfU sei in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen: [https://www.lfu.bayern.de/abfall/schadstoffratgeber\\_gebaeuderueckbau/arbeitshilfe/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/schadstoffratgeber_gebaeuderueckbau/arbeitshilfe/index.htm).

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

## **11. Immissionsschutz**

### **11.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen**

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungs-geräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

### **11.2 Landwirtschaft**

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrs-lärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tier-transporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

## **12. Wärmepumpen-Systeme**

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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.

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

### 13. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 13.1 Es wurde eine Bewertung der Bodenschutzrechtlichen Situation (Stand 05.08.2024) auf dem Gelände der Firma Sonac Mering GmbH vom Büro TauW durchgeführt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt (s. Anlagen Teil G). Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:
- In den angrenzenden Flächen im Osten des Geländes konnten Altablagerungen sowie Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,00 m und Fremdbestandteile wie Beton, Ziegel, Kohle und Schlacke u.a. festgestellt werden. Es sind die Verfüllleitfäden (Eckpunktepapier Bayern), die DeponieV und die ErsatzbaustoffV zu beachten. Auf Ziffer 13.2, Textl. Hinweise, wird verwiesen.
  - Im Bereich des östlich angrenzenden Fl. Nr. 3299/2. Gemarkung Mering sowie im Nordwesten des Geländes Fl. Nr. 3442, Gemarkung Mering, sind bei Bodenluftuntersuchungen **im Jahr 2012 erhöhte Gehalte an Kohlendioxid und Methan (Deponiegase)** gemessen worden. **Im Falle einer Bebauung ist eine Detailuntersuchung der Bodenluft im Sinne eines Expositionsszenarios Boden-Bodenluft-Mensch durchzuführen. Bei Bestätigung von erhöhten Deponiegasen sind bautechnische Maßnahmen zu berücksichtigen.**
  - Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird eine Abfalltechnische Untersuchung der neu zu entwickelnden Flächen wird empfohlen.
  - Zur einheitlichen Erfassung der Schadstoffsituation im Grundwasser wird die Durchführung eines Grundwassermonitorings empfohlen.
- 13.2 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 13.3 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Aichach-Friedberg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 13.4 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 13.5 Nach § 3 Abs. 6 BBodSchV soll, soweit auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder nach den Ergebnissen von Bodenluftuntersuchungen Anhaltspunkte für die Ausbreitung von flüchtigen Schadstoffen aus einer Verdachtsfläche oder altlastverdächtigen Fläche in Gebäude bestehen, eine Untersuchung der Innenraumluft erfolgen.

## **14. Denkmalschutz**

### **14.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **14.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG**

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

## **15. DIN-Vorschriften**

- 15.1 Alle DIN-Vorschriften, auf denen in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, sind bei der Verwaltungsstelle des Marktes Mering zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgestellt.

## **G) ANLAGEN**

### Gutachten:

- Antrag zur Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von Oberflächenwasser in das Grundwasser, Steinbacher-Consult, 23.02.2023.
- Bericht zur Detailerkundung einer MKW-Verunreinigung ENSA W. Schroll + Partner GmbH, München, 16.03.2021.
- BV Sonac, Mering: Bodenuntersuchung im Bereich der geplanten Versickerungsanlage Berichtsnummer: Sonac-7, ENSA W. Schroll + Partner GmbH, München, 27.10.2021.
- Geruchsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans für die geplanten Betriebsflächen der Sonac Mering GmbH, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 02.04.2025.
- INTERGEO Augsburg GmbH Grundwassergleichenplan, 21.04.2020 und 26.02.2020.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekten, Nürnberg, Stand 05.11.2018 und 02.02.2024.
- Sonac Mering GmbH- Bewertung der Bodenschutzrechtlichen Situation, Altlasten TAUW GmbH, München, Stand 05.08.2024.
- Schalltechnischer Bericht, Entwurf, Nr. LL17806.1/01, TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 24.09.2024.

### **Hinweis:**

Die vorliegenden Gutachten wurden auf Grundlage eines Industriegebiets erstellt. Inhaltlich ergeben sich jedoch keine Unterschiede zu einem Sondergebiet. Die Gutachten behalten ihre Gültigkeit und Aussagekraft auch im Rahmen der Planung eines Sondergebiets.