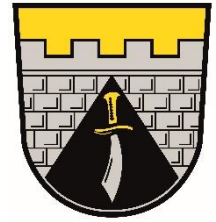


---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 85 „Beim Kirchenwirt“

### 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

ENTWURF

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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25043  
Bearbeitung: LW

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereichs .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	9
5. Umweltbelange .....	11
6. Planungskonzept .....	13
7. Begründung der Festsetzungen .....	18
8. Ausgleichsmaßnahmen .....	24
9. Flächenstatistik .....	26

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und geordnete städtebauliche Entwicklung eines gewachsenen Quartiers im teilweisen historischen Ortskern des Marktes Mering. Da das Plangebiet durch seine Lage im Altort und die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Baudenkmalern eine besondere Bedeutung für das Ortsbild besitzt, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein verbindlicher Rechtsrahmen für künftige Bauvorhaben geschaffen werden. Angesichts des zunehmenden Veränderungsdrucks durch geplante Neubauten und Nachverdichtungen dient die Planung dazu, die prägende städtebauliche Körnung und die historischen Strukturen des Quartiers dauerhaft zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln.

Hierbei wird das Ziel verfolgt, die Anforderungen an eine zeitgemäße Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit den Belangen des Ensembleschutzes und der Denkmalpflege in Einklang zu bringen. Durch gezielte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise soll verhindert werden, dass unangemessene bauliche Dimensionen den gewachsenen Charakter des Wohnquartiers beeinträchtigen oder die optische Wirkung der angrenzenden Denkmäler stören.

Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan eine klare Rechtsgrundlage, die über das allgemeine Einfügungsgebot des § 34 BauGB hinausgeht, um eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters durch rechtlich schwer steuerbare Einzelfallentscheidungen zu regeln. Auf diese Weise wird eine nachhaltige städtebauliche Qualität sichergestellt, die den Wohnstandort modernisiert und gleichzeitig das kulturelle Erbe Merings als identitätsstiftendes Element im Ortskern festigt.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 9.819,12 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1, 1/107, 2, 3, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 5, 6, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 81, 81/2, 83, 83/2, 83/4.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Markt Merings.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

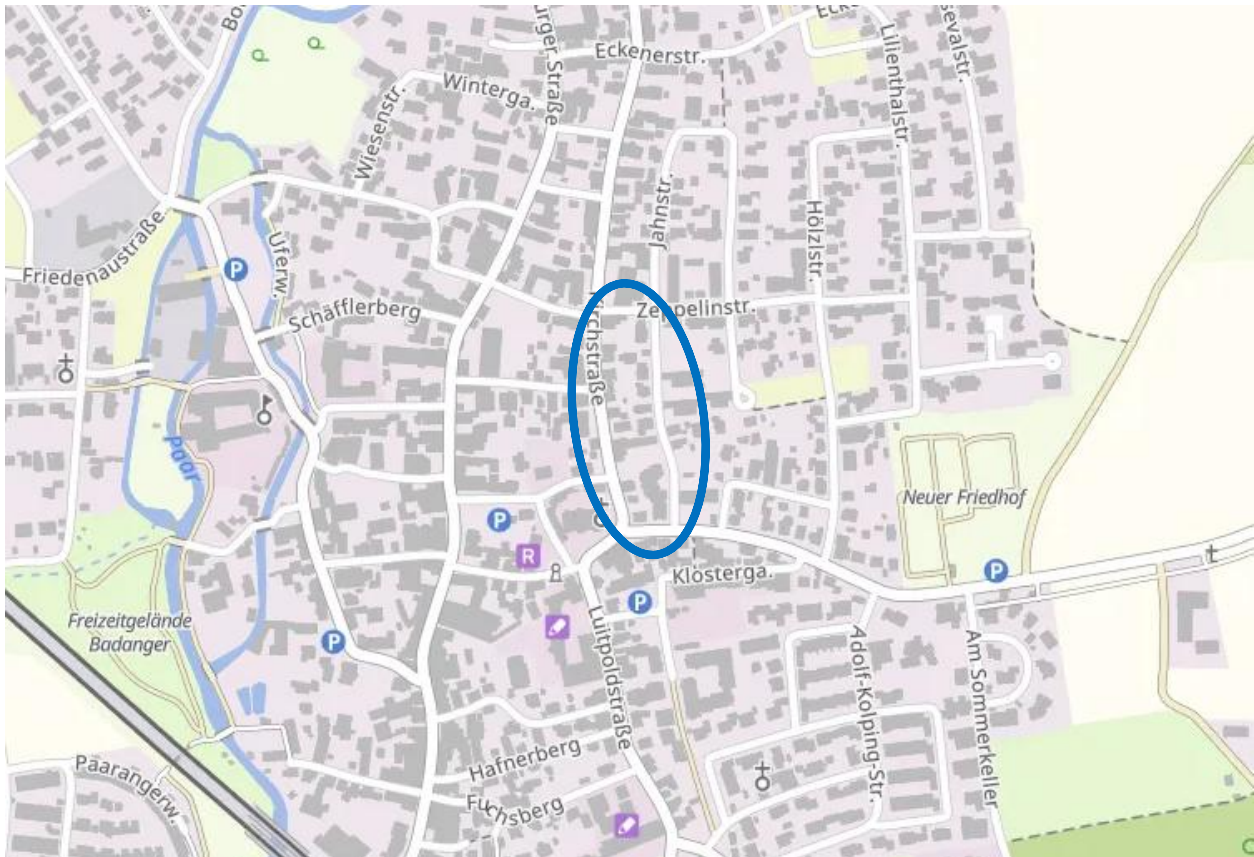


Abbildung 1: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Zeppelinstraße mit anschließender ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstelle,
- im Osten durch die Jahnstraße mit anschließender Wohnbebauung,
- im Süden durch die Meringerzeller Straße mit anschließender Wohnbebauung,
- im Westen durch die Kirchstraße mit anschließender Wohnbebauung sowie der Kirche St. Michael.

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Topographisch erstreckt sich das Gelände auf etwa 424 m ü. NHN im Nordwesten bis etwa 528 m ü. NHN im Südosten mit einem Gefälle von Ost nach West von teilweise bis zu 3,0 m.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Weiterhin ist das Plangebiet durch untergeordnete private Gartenflächen mit vereinzelter Gehölzbestand geprägt.

Ca. 285 m westlich des Geltungsbereichs gelegen, verläuft die Paar. Das Gebiet, Rund um die Paar, ist durch Biotope sowie Fauna-Flora Habitate gekennzeichnet.

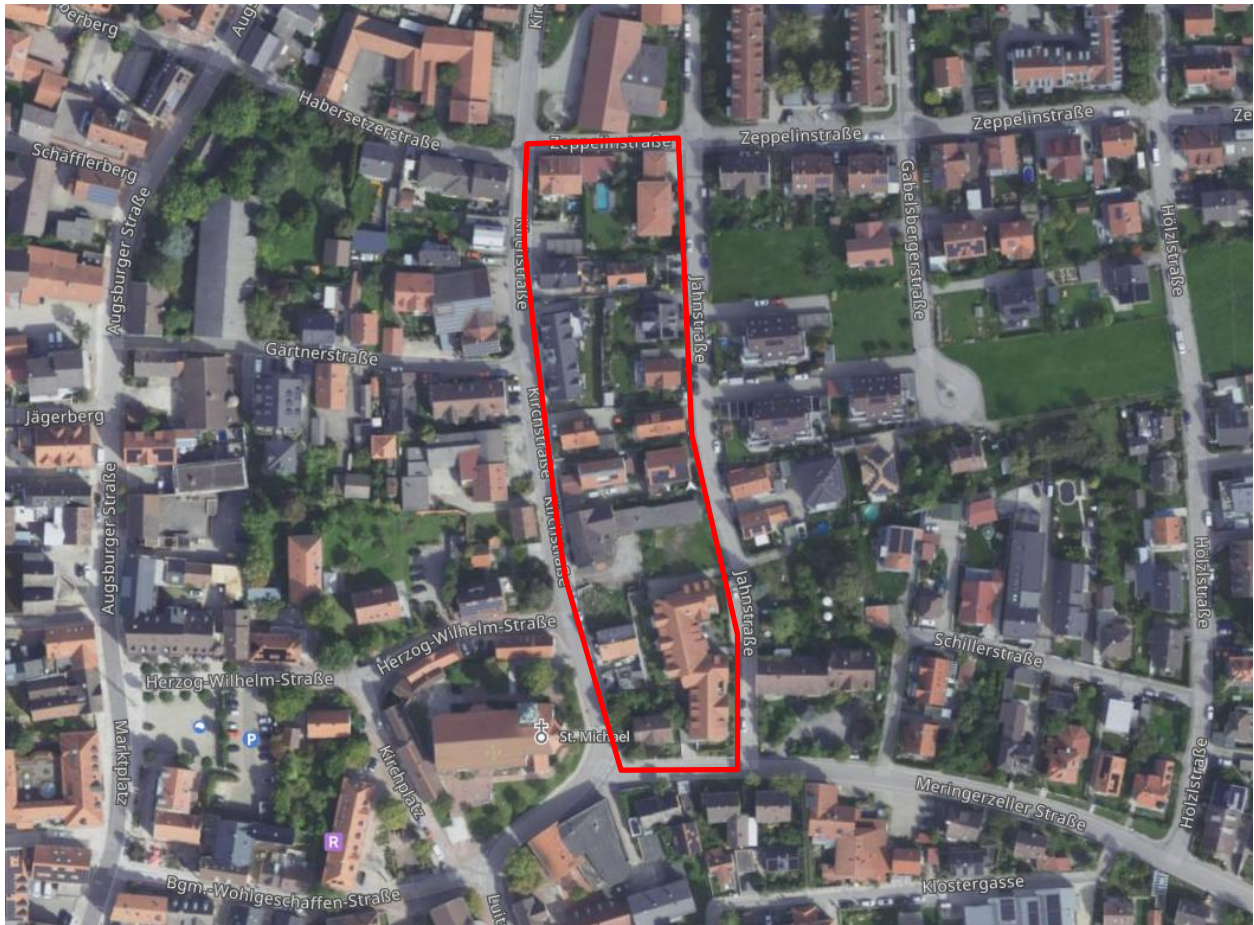


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 22.07.2025 gefasst.

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Beim Kirchenwirt“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

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

- 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.

- Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von insgesamt ca. 9.819,12 m<sup>2</sup> auf. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar.

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.

### 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.

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 von mind. 4 Wochen öffentlich ausgelegt.

### 3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als Mischgebiet (MI) dar. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das Gebiet jedoch als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlass hierfür ist die tatsächliche städtebauliche Situation im Plangebiet.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und baulich entwickelt. Die vorhandene Bebauung dient nahezu ausschließlich Wohnzwecken. Lediglich in einem Gebäude befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Weitere gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt weist das Gebiet somit eine eindeutige wohnbauliche Prägung auf. Eine für ein Mischgebiet typische, gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe besteht faktisch nicht.

Die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO setzt eine wesentliche funktionale Durchmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen voraus. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Vielmehr entspricht die vorhandene Struktur in Art und Maß der Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Mit der Festsetzung als WA wird die tatsächliche Gebietsprägung planungsrechtlich nachvollzogen und die bestehende Wohnfunktion gesichert. Gleichzeitig wird einer städtebaulich nicht beabsichtigten Ausweitung gewerblicher Nutzungen vorgebeugt und Planungssicherheit für die Eigentümer sowie die Bewohnerschaft geschaffen.

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mering, o. M.

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Jahnplatz“ an.

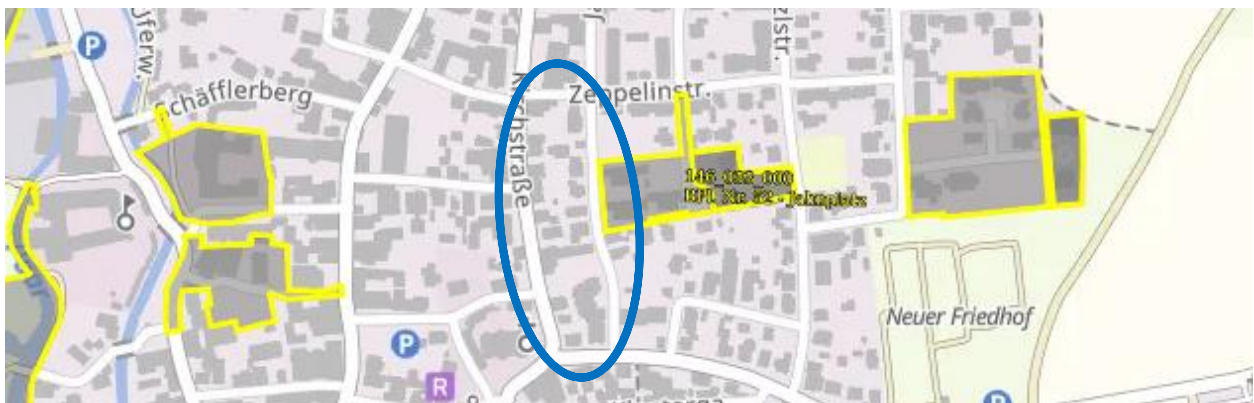


Abbildung 4: Bebauungspläne in und um das Plangebiet. (© 2025 BayernAtlas)

### 3.5 Denkmal

Im direkten Nahbereich des Plangebiet befindet sich laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), südwestlich, das Bodendenkmal (Aktenummer D-7-7731-0275) „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Mering und ihres ehemals befestigten Kirchhofs“ sowie folgende Baudenkmäler:

- D-7-71-146-5, St. Michael, Saalkirche, Pfarrkirche, katholische Kirche, Kath. Pfarrkirche St. Michael, tonnengewölbter Saalbau mit eingezogenem Chor unter Pendantkuppel, nördlicher Turm mit geschwungener Laternenhaube, Chor und Turmuntergeschoss gotisch, Langhaus von Johann Baptist Gunetzrhainer und Josef Effner, 1739-43; mit Ausstattung.
- D-7-71-146-7, Bürgerhaus, Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Zwerchgiebel, um 1800.
- D-7-71-146-6, Torhaus, Torbau, zweigeschossiger, schmaler Satteldachbau, 16./17. Jh., im Kern 14. Jh.
- D-7-71-146-8, Bürgerhaus, Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Traufgesims und Putzband, erste Hälfte 18. Jh.

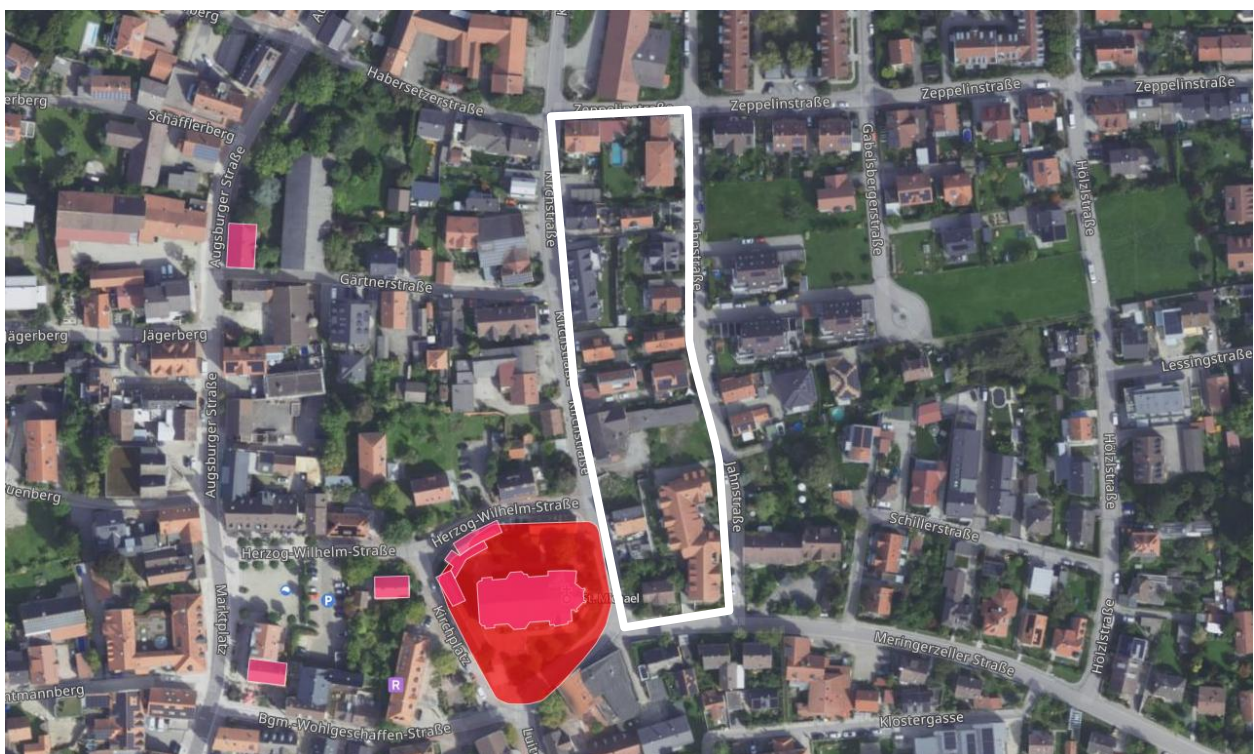


Abbildung 5: Luftbild vom Planungsgebiet und der Umgebung, o. M. mit Denkmaldaten (rot) (© 2025/2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Erscheinungsbild und die Wirkung der oben genannten Baudenkmäler hängt in hohem Maße von der Einbettung in eine maßstäblich und gestalterisch angemessene Umgebungsbebauung ab. Je nachdem welche Blickbeziehungen zu dem jeweiligen Baudenkmal bestehen, kann der Nähefall zum Tragen kommen. Insbesondere bei der kath. Pfarrkirche St. Michael prägt der Kirchturm das Ortsbild entlang der Meringzeller Straße, der Kichtstraße und der Luitpoldstraße. Diese Ortsbildprägung geht über weit über 80 m Wirkungsraum um die kath. Pfarrkirche hinaus.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 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. 85 „Beim Kirchenwirt“ 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.

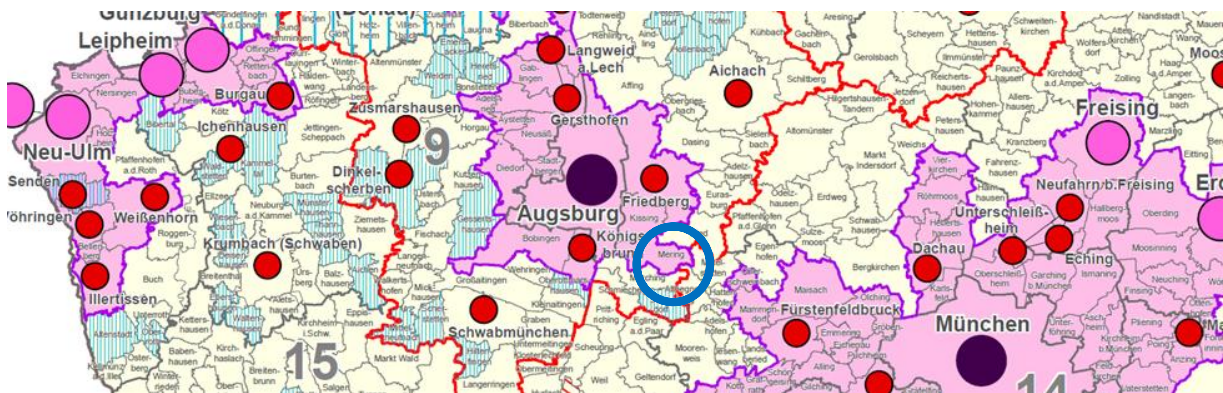


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

#### 4.1.1 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, [...]. (2.2.7 (G))

#### 4.1.2 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

#### 4.1.3 Mobilität

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten [...]. (4.1.1 (Z))

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



Gemäß der Karte zur Siedlungs- und Versorgungsfunktion des Regionalplans sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung einer Folgefunktion in einem Bebauungsplan vorhanden.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf flächensparende und verträgliche Nachverdichtung den Grundsätzen und Zielvorgaben des RPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RPs 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, Schutzgebiete des Naturschutzes oder der Wasserwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

### 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich private Gärten mit kleineren untergeordneten gärtnerischen Grünstrukturen. Ein prägender großer Baumbestand ist nicht vorhanden. 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 erheblichen 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. Die Biodiversität sowie artenschutzrechtliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

### 5.3 Schutzgut Boden

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

- überwiegend Braunerden aus Lehm oder Lösslehm über lehmig-schluffiger Verwitterung von Molasseablagerungen

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet ein hohes (4) Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen an.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut. Zusätzliche Versiegelung oder bauliche Inanspruchnahme ist nur untergeordnet möglich.

#### 5.4 Schutzgut Fläche

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das südliche Plangebiet als Mischgebiet dar. 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. 275 m westlich des Planungsgebietes verläuft die Paar. Das Gebiet befindet sich nicht in Hochwassergefahrenflächen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auf Grund 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.

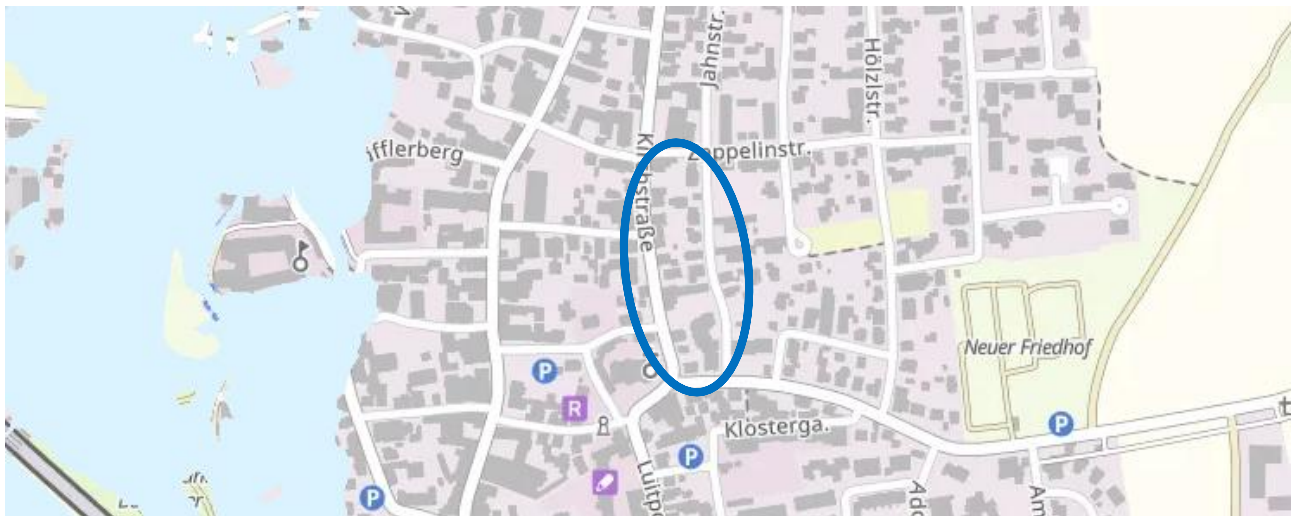


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „HQextrem“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### 5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt vollständig bebaut ist und innerhalb des Siedlungsbereiches liegt. 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.

## 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 vereinzelte 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. Im Plangebiet selbst liegen keine Boden- und Baudenkmäler. Südwestlich angrenzend befinden sich allerdings Boden- und Baudenkmäler. Aufgrund des Nähebereichs zu den Baudenkmälern ist von einer Betroffenheit auszugehen. Durch die getroffenen Festsetzungen werden diese Auswirkungen allerdings minimiert. Weitere Ausführungen hierzu unter Nr. 3.5.

# 6. PLANUNGSKONZEPT

---

## 6.1 Städtebauliches Konzept und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung und Stärkung der Ablesbarkeit des historischen Altortbereichs in seiner räumlichen und gestalterischen Eigenart, insbesondere im Übergang zur ehemaligen offenen Kulturlandschaft. Der historische Siedlungskern soll in seiner gewachsenen Struktur erkennbar bleiben und in seiner stadträumlichen Wirkung gegenüber der umgebenden Bebauung klar definiert werden. Zu berücksichtigen gilt es hierbei auch den südwestlich liegenden Baudenkmälern. Zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels werden mehrere aufeinander abgestimmte Gestaltungs- und Ordnungsprinzipien herangezogen.



Abbildung 7: Auszug auf der historischen Karte

Ein wesentlicher Baustein ist die Sicherung einer kleingliedrigen Struktur der Baukörper, insbesondere im Nahbereich der Baudenkmäler. Durch visuell ablesbare Einzelbaukörper vom Straßenraum aus sowie eine Orientierung an den historischen Parzellierungs- und Bauformen wird die gewachsene Maßstäblichkeit des Altortbereichs aufgenommen und fortgeführt. Die Ausbildung kleinteiliger Kubaturen trägt dazu bei, die charakteristische Struktur des historischen Ortsbildes zu bewahren und großmaßstäbliche, ortsuntypische Bauvolumen zu vermeiden.

Eng damit verbunden ist die Definition des Straßenraums. Klare bauliche Raumkanten fassen die öffentlichen Verkehrsflächen und stellen die typische räumliche Enge und Geschlossenheit des Altortes her. Die Baukörper orientieren sich dabei an der historischen Struktur, sodass ein eindeutig gefasster und ablesbarer Straßenraum entsteht, der zur Identität des Ortskerns beiträgt.

Ein weiteres zentrales Element ist die giebelseitige Prägung der Bebauung. Die Aufnahme der ortstypischen Giebelausrichtung stärkt das charakteristische Erscheinungsbild des Altortes und unterstützt die klare Raumwirkung entlang der Straßenräume. Auch hier erfolgt eine bewusste Orientierung an der historischen Entwicklung, um die überlieferte Bauformensprache weiterzuführen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird eine am Bestand orientierte Steuerung angestrebt. Quartiersprägende Trauf- und Firsthöhen werden aufgegriffen und fortgeführt, um eine Einfügung in das bestehende Höhengefüge zu gewährleisten. Ziel ist es, die gewachsene Silhouette des Altortes zu erhalten und eine harmonische Dachlandschaft sicherzustellen.

Darüber hinaus werden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Damit wird sichergestellt, dass denkmalrelevante Aspekte angemessen in die städtebauliche Konzeption integriert sind und das historische Erbe geschützt wird.

Schließlich werden auch die topografischen Verhältnisse in die Planung einbezogen. Insbesondere die Höhensprünge zwischen Kirch- und Jahnstraße werden berücksichtigt, um eine

angemessene bauliche Reaktion auf das Gelände zu gewährleisten. Die vorhandene Differenz von etwa einem Geschoss wird in der Gebäudeplanung aufgegriffen und gestalterisch verarbeitet, sodass sich eine zukünftige Neubebauung selbstverständlich in die vorhandene Geländesituation einfügt.

In der Gesamtschau dienen die genannten Maßnahmen dazu, die historische Identität des Altortbereichs zu bewahren, seine räumliche Struktur klar herauszuarbeiten und den ehemaligen Übergang zur offenen Kulturlandschaft städtebaulich präzise zu definieren.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans orientiert sich räumlich von Südwesten nach Nordosten. Im südwestlichen Bereich, angrenzend an das Baudenkmal der Kirche, ist das städtebauliche Bild besonders schützenswert. Deshalb werden hier die bauplanerischen Vorgaben präziser und differenzierter geregelt, um die Einfügung neuer Bebauung in das bestehende Ortsbild sicherzustellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 erfolgt eine parzellenscharfe Festsetzung der Gebäudehöhen. Dachneigungen und Firstrichtungen werden in diesen Bereichen pauschal festgelegt, um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten.

In den WA 3 und 4 werden alle relevanten Aspekte, einschließlich Gebäudehöhen, Dachneigungen und Firstrichtungen, pauschal je WA festgesetzt, wodurch eine abgestimmte städtebauliche Struktur erzielt wird.

Im WA 5 werden keine bauplanerischen Festsetzungen zur Dachneigung und genauen Dachform getroffen, da dieses Gebiet bereits eine andere Dachform mit Dachneigung aufweist. Zudem befindet sich dieses Gebiet außerhalb des Nahbereichs der Denkmäler und ist somit städtebaulich weniger sensibel.

Durch diese abgestufte Regelung von Südwesten nach Nordosten wird einerseits die besondere städtebauliche Bedeutung der Baudenkmäler gesichert, andererseits wird nach nordostenausreichend Flexibilität gewährt.

## **6.2 Bestandsaufnahme**

### **6.2.1 Dachformen und Dachneigung**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Satteldächer geprägt, lediglich ein Gebäude weist ein Walmdach auf und stellt damit eine untergeordnete Ausnahme dar. Die einheitliche Dachform trägt wesentlich zur ortsbildprägenden Wirkung und zur charakteristischen Silhouette des Altortbereichs bei. Zur Sicherung dieser gewachsenen Struktur wird die Dachform im Bebauungsplan entsprechend gesteuert. Das bestehende Walmdach bleibt hiervon unberührt.

Die Dachneigungen der vorhandenen Satteldächer bewegen sich dabei im Bereich zwischen ca. 35° und 48° und unterstreichen die steile, ortstypische Dachausbildung, während das bestehende Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 12° eine deutlich flachere und gestalterisch Ausnahme darstellt.

### **6.2.2 Bauweise**

Das Plangebiet ist überwiegend von Einzelhäusern geprägt, insbesondere von Einfamilienhäusern. Diese Struktur wird bereits durch zwei Geschosswohnungsbauten ergänzt. Vor

diesem Hintergrund spricht nichts gegen die Errichtung eines weiteren Geschosswohnungsbaus bei moderater Verdichtung.

### 6.2.3 GRZ I und GRZ II

Die Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Grundflächenzahlen zeigt eine Bandbreite der vorhandenen Bebauungsdichte. Im Bereich der GRZ I bewegen sich die Werte zwischen einem Mindestwert von 0,17 und einem Höchstwert von 0,52. Für die GRZ II liegen die ermittelten Werte zwischen 0,21 und maximal 0,74.

Die ermittelten Bestandswerte verdeutlichen die derzeitige bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet und dienen als Orientierungsgrundlage für die Festsetzung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung. Grundlage für die Ermittlung der Bestands-GRZ sind die kartierten Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) aus der digitalen Flurkarte (DFK).

### 6.2.4 Geschossigkeit

Die Bestandsaufnahme der Geschossigkeit im Plangebiet zeigt ein überwiegend zweigeschossiges Erscheinungsbild, teils mit Nutzung des Dachgeschosses (2 + D). Einzelne Grundstücke sind eingeschossig mit Dachgeschossnutzung (1 + D) oder weisen teilweise drei Vollgeschosse mit Dachgeschossnutzung (2–3 + D) auf. Insgesamt ergibt sich eine heterogene, aber überwiegend niedrig- bis mittelgeschossige Struktur, die als Grundlage für die Festlegung zukünftiger Bauungen dient. Die vorhandene Struktur ermöglicht eine moderate Verdichtung, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers wesentlich zu verändern.

### 6.2.5 Gesamthöhen und Wandhöhen

Die vorhandenen Bestandsgebäude weisen eine maximale Gesamthöhe von etwa 12 m auf. Die Wandhöhen der Gebäude liegen größtenteils bei maximal ca. 7,8 m. Grundlage für die Ermittlung ist einerseits das 3D-Gebäudemodell mit LoD2 Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung sowie der Bauantragsunterlagen und eigener Vermessungen durch den Markt Mering. Aufgrund der Datengrundlage, kann es zu minimalen (vernachlässigbaren) Abweichungen kommen.

## 6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es sind bereits alle Grundstücke, einschließlich der technischen Infrastruktur wie Kanal- und Wasserversorgung, vollständig erschlossen. Die Realisierung weiterer baulichen Nutzung ist daher gesichert.

Die Hupterschließung erfolgt über die bestehende Kirchstraße, die Zeppelinstraße, die Jahnstraße sowie die Meringerzeller Straße. 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.

## 6.4 Wasserwirtschaft

### 6.4.1 Entwässerung, Niederschlagswasser

Es ist ein bereits erschlossenes Gebiet und daher an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. 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 spätere 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

### 6.4.2 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

Für das Plangebiet liegen gemäß der Hinweiskarte keine Hinweise auf eine potenziell mäßige/erhöhte oder starke Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vor. Die Fließwege befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs im Norden und Süden auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine kleine Geländesenke. Diese resultiert jedoch nicht aus einer natürlichen topografischen Vertiefung, sondern aus der baulichen Ausbildung eines Lichtschachts im Bereich einer unterkellerten Garage auf einem privaten Grundstück. Die in der Hinweiskarte erkennbare Senkenstruktur ist somit konstruktionsbedingt und kleinräumig begrenzt. Eine über das Grundstück hinausgehende Abfluss- oder Überflutungsrelevanz ist hieraus nicht abzuleiten.

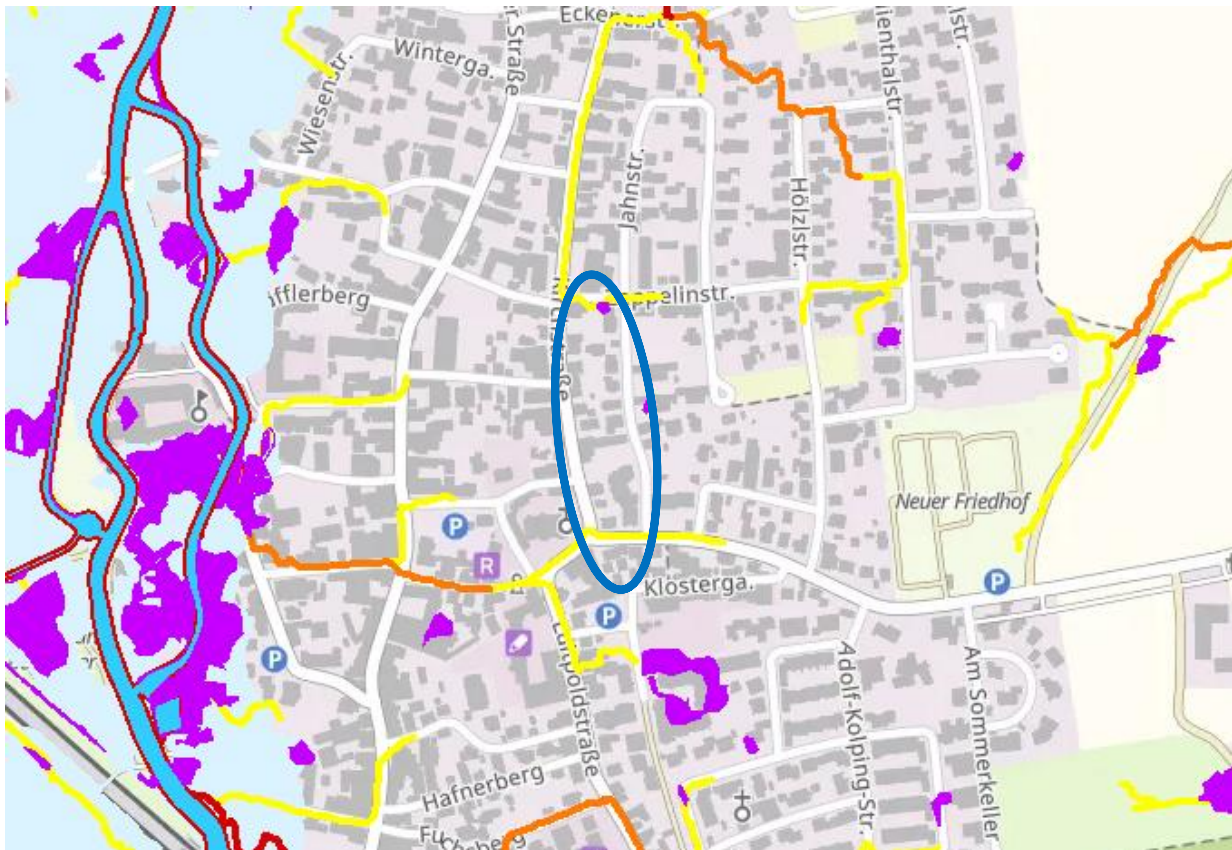


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes, hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtes Quartier. Der bestehende Bestand wird nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und weist eine homogene Struktur auf, die für das städtebauliche Erscheinungsbild und die Wohnqualität von besonderer Bedeutung ist.

Zur Wahrung und Stärkung dieser städtebaulichen Struktur hat sich der Markt Mering für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entschieden. Ziel ist es, die Wohnfunktion langfristig zu sichern, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Identität des Quartiers zu bewahren.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sowie von Anlagen für Verwaltungen ermöglicht eine gewisse Nutzungsflexibilität im Einzelfall. Gleichzeitig wird durch den Ausnahmeverbehalt sichergestellt, dass diese Nutzungen nur zugelassen werden können, wenn sie hinsichtlich Art, Umfang und Auswirkungen mit der Wohnnutzung verträglich sind und die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigen.

Die Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer

Betriebsstruktur oder des zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit dem angestrebten ruhigen und wohngeprägten Charakter des Quartiers nicht vereinbar sind. Sie können zu Nutzungskonflikten führen und die Wohnruhe sowie das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird ein klares städtebauliches Signal für den Erhalt des bestehenden Charakters gesetzt, welcher im Sinne der Bestandsbewohner und Bewohnerinnen sowie der langfristigen Entwicklung eines lebenswerten Wohnumfeldes ist.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sowie WA 5 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzten Werte orientieren sich sowohl an der bestehenden Bebauungsstruktur im Umfeld als auch an den Zielsetzungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wird durch die gewählten GRZ-Werte eine ausreichende Freiflächenversorgung auf den privaten Grundstücken sichergestellt. Grundlage hierfür bildet eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Grundstücksausnutzung, anhand derer die im Gebiet vorkommenden Grundflächenzahlen ermittelt wurden. Die festgesetzten Werte greifen diese vorhandenen Strukturen auf und bilden damit einen städtebaulich verträglichen Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt hierbei jedoch höchstens 0,8. Diese Regelung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und ermöglicht eine angemessene Unterbringung von Stellplätzen sowie Nebenanlagen auf den Grundstücken.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf. Mit dieser Regelung soll insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen eine weitgehend unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden. Dadurch können oberirdische Flächen stärker für Freiraum-, Aufenthalts- und Grünflächen genutzt werden, was zur Verbesserung der Wohnqualität und zur städtebaulichen Qualität des Quartiers beiträgt.

## 7.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan verbindliche Höhenbezugspunkte festgesetzt. Durch die Festlegung klar definierter Bezugspunkte wird eine einheitliche und nachvollziehbare Berechnung der Wandhöhen und

Gesamthöhen gewährleistet. Gleichzeitig werden Interpretationsspielräume bei der Auslegung der Höhenfestsetzungen vermieden und eine rechtssichere Anwendung der Festsetzungen sichergestellt.

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) sowie für die Gesamthöhe (GH) wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses festgesetzt. Dadurch wird eine eindeutige und in der Planungspraxis übliche Bezugsebene definiert, die unabhängig von kleinräumigen Geländeschwankungen bestimmbar ist. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut herangezogen. Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut gemessen. Auf diese Weise wird eine einheitliche Ermittlung der Gebäudehöhen gewährleistet und die angestrebte städtebauliche Maßstäblichkeit der Bebauung gesichert.

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird darüber hinaus die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses näher definiert. Der Bezugspunkt wird lotrecht von der angrenzenden Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses ermittelt. Maßgeblich ist hierbei die Gebäudemitte des Erdgeschossgrundrisses. Als Bezugspunkt wird für die Baugebiete WA 1 und WA 5 die Jahnstraße sowie für die Baugebiete WA 2, WA 3 und WA 4 die Kirchstraße herangezogen. Von der so ermittelten Höhenlage darf um maximal  $\pm 0,40$  m abgewichen werden, um eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudeplanung sowie bei der Anpassung an die örtlichen Geländebeziehungen zu ermöglichen. Für das Baufeld 1 ist aus städtebaulichen Gründen (Höhenlage) ausschließlich eine Abweichung nach unten von maximal  $-0,40$  m zulässig.

Für einzelne Baufelder werden abweichend hiervon konkrete Höhenbezugspunkte der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies betrifft das Baufeld 2 im WA 1 sowie die Baufelder 4, 5, 6 und 7 im WA 2. Durch diese Festsetzung wird eine präzise Steuerung der Höhenlage der Gebäude in sensiblen Bereichen ermöglicht und eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung sichergestellt. Von den festgesetzten Höhenwerten darf jeweils um maximal  $\pm 0,15$  m abgewichen werden, um geringfügige Anpassungen im Rahmen der Bauausführung zu ermöglichen. Dieser Wert ist kleiner wie im restlichen Plangebiet, da diese Baufelder im Nahbereich der Denkmaler liegen.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Es sind maximal drei Geschosse zulässig, wobei sich das dritte Geschoss im Dachraum befinden muss. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer maßstäblichen Bebauung und trägt dazu bei, die Gebäudehöhen sowie die städtebauliche Wirkung der Bebauung im Plangebiet zu begrenzen und an die bestehende Siedlungsstruktur anzupassen.

#### **7.4 Bauweise und Grenzabstände**

Grundlage für alle Festsetzungen bildet eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauungsstruktur im Plangebiet. Die Lage der Baufenster und Baulinien orientiert sich weitgehend an der bestehenden Gebäudestellung und greift die gewachsene städtebauliche Struktur des Gebietes auf. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Plangebiets ermöglicht.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, wie sie für Wohnbebauungen am Ortsrand üblich ist und trägt zu einer aufgelockerten Siedlungsstruktur mit ausreichenden Freiräumen

zwischen den Gebäuden bei. An seitlichen Grundstücksgrenzen, auf denen eine Baulinie festgesetzt ist, ist zwingend an die Grenze anzubauen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind Einzelhäuser zulässig. Im WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Dies entspricht der vorhandenen baulichen Struktur.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m für Balkone, 3,0 m für Terrassen sowie um 1,0 m für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse oder Dachüberstände überschritten werden. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass aufgrund des Nahbereichs zu den Denkmälern im südwestlichen Planbereich die überbaubaren Flächen je Grundstück und darüber hinaus grundstücksübergreifend größere Baufelder festgesetzt wurden. . Wo möglich wurde zudem ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Sollten bei den Bestandsgebäuden keine 3,0 m eingehalten werden können, wurden Baulinien festgesetzt.

Entlang der Jahn- und Kirchstraße werden die Gebäudefluchten durch die Festsetzung von Baulinien gesichert, um die bestehende städtebauliche Struktur des Straßenraums zu erhalten.

Die Baulinien stellen sicher, dass im Falle eines Abbruchs eine Wiedererrichtung von Wohngebäuden an der bestehenden Gebäudeflucht möglich ist und die gewachsene städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sowie die Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe des Marktes Mering gelten im Übrigen in der jeweils gültigen Fassung. An den planzeichnerisch festgesetzten Baulinien finden die üblichen Abstandsflächenvorschriften keine Anwendung, da die einzuhaltenden Abstände durch die Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt werden.

## 7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Fassadengestaltung dienen der Sicherstellung einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung, einer harmonischen Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild und der Erhaltung des wohnlichen Charakters der Allgemeine Wohngebiete.

Für die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt. Diese Neigungsbereiche entsprechen der regional typischen Bauweise und ermöglichen eine klare, aufgelockerte Struktur der Dachlandschaft, die sich gut in das Ortsbild einfügt. Im WA 5 sind bereits unterschiedliche Dachformen und damit auch Dachneigungen vorhanden. Da sich das Gebiet ebenfalls nicht mehr im Nahbereich der Baudenkmäler befindet wurden hier bewusst offener Festsetzungen getroffen. Es sind geneigte Dächer zulässig, wobei die Dachneigung sich aus der zulässigen Wand- und Gesamthöhe ergibt. Durch die verbindliche Festlegung der Firstrichtung bei Hauptgebäuden wird eine einheitliche Dachorientierung und eine harmonische Gebäudeflucht innerhalb der Baufelder gewährleistet. Doppelhäuser sind mit identischer Dachform, -neigung und -eindeckung auszuführen, um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild sicherzustellen. Für untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten,

Erker oder Dächer von Nebengebäuden werden keine verbindlichen Dachfestsetzungen getroffen, um eine flexible Gestaltung zu ermöglichen und individuelle Anpassungen an die Grundstückssituation zuzulassen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung verhindern die Verwendung greller, leuchtender Farben und stark reflektierender Materialien, um eine städtebaulich verträgliche Farb- und Materialgestaltung sicherzustellen. Zulässig sind zurückhaltende und wohnverträgliche Materialien. Gründächer werden ausdrücklich erlaubt, um ökologische Aspekte, insbesondere Versickerung, Wärmedämmung und Dachbegrünung, zu fördern.

Insgesamt sichern die Festsetzungen eine städtebaulich einheitliche, ortsbildverträgliche und funktional hochwertige Wohnbebauung, die sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt und zugleich den Bewohnern eine gestalterische Vielfalt innerhalb der zulässigen Parameter ermöglicht

## 7.6 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der vorgesehenen hohen Anzahl an Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer Tiefgarage aus städtebaulicher und funktionaler Sicht sinnvoll und geboten. Ziel ist es, den durch die Wohnnutzung entstehenden Stellplatzbedarf flächensparend auf dem Grundstück nachzuweisen und eine zusätzliche oberirdische Versiegelung durch ausgedehnte Stellplatzanlagen zu vermeiden.

Da die Flächen durch die geplante Wohnbebauung ohnehin in Anspruch genommen und teilweise versiegelt werden, ermöglicht die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage eine effiziente Mehrfachnutzung der Grundstücksflächen. Auf diese Weise kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch reduziert und ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung wird festgesetzt, dass ab der siebten Wohneinheit die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind.

Darüber hinaus trägt die unterirdische Anordnung der Stellplätze wesentlich zum Schutz des Ortsbildes bei. Großflächige oberirdische Stellplatzanlagen würden die Freiraumqualität beeinträchtigen und das Erscheinungsbild des Quartiers negativ beeinflussen. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage werden die Straßenräume freigehalten und eine Überlastung bzw. Überbelegung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge vermieden. Des Weiteren werden die Verkehrssicherheit sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt.

## 7.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zu den privaten Grundstücksflächen dienen der Sicherstellung einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität, einer ausreichenden Versickerungs- und Retentionsfähigkeit von Niederschlagswasser sowie der Förderung eines ökologisch wertvollen Grünanteils im Plangebiet.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige, natürliche Vegetationsflächen zu gestalten.

Dazu zählen Rasen- und Wiesenflächen sowie Stauden- oder Gehölzpflanzungen. Durch diese Regelung wird die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ermöglicht, wodurch die Kanalisation entlastet und lokale Überschwemmungen vermieden werden. Gleichzeitig tragen begrünte Flächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität bei. Kunstrasen und Steingärten sind nicht zulässig, da sie keine Versickerung ermöglichen und ökologisch wertvolle Funktionen, wie Lebensraum für Insekten oder Temperaturregulierung, nicht erfüllen.

Zur Förderung einer grünen, lebendigen Struktur ist je angefangene 450 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaums oder alternativ eines Obstbaums verpflichtend. Bereits vorhandene Bäume können hierbei 1:1 auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Der Gehölzbestand ist zu pflegen, zu schützen und im Wuchs zu fördern, um langfristig ein stabiles, gesundes Grün im Quartier zu sichern.

Die Standorte der Pflanzungen können innerhalb des Grundstücks flexibel gewählt werden, solange die festgesetzte Mindestanzahl eingehalten wird. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen. Ausgefallene Pflanzen sind entsprechend den festgesetzten Qualitäten zu ersetzen. Damit wird sichergestellt, dass die grünordnerischen Ziele dauerhaft umgesetzt und die gewünschte städtebauliche und ökologische Qualität des Wohngebiets erreicht wird.

## 7.8 Boden und Grundwasserschutz

Die Festsetzung, private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, dient der Förderung einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken werden lokale Überflutungen vermieden und das Grundwasser zusätzlich gespeist.

Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten, beispielsweise durch Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasensteine. Dadurch wird eine ökologisch wertvolle und durchgrünte Gestaltung erreicht, die den Boden schützt, das Mikroklima verbessert und Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere schafft. Gleichzeitig wird die Sichtwirkung großer versiegelter Flächen reduziert, wodurch eine harmonische und wohnverträgliche Gestaltung der Grundstücke sichergestellt wird.

Die Festsetzungen tragen somit sowohl den Anforderungen des Hochwasserschutzes als auch städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung und fördern eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Gestaltung der privaten Außenflächen.

## 7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das natürliche Gelände soll im Plangebiet soweit wie möglich erhalten bleiben, um die bestehende Topografie zu bewahren und eine harmonische Einbindung der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in Bereichen zulässig, die für die funktionale Nutzung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. für Gebäudezugänge, Zufahrten, Terrassen, Wintergärten, Lichtgräben, Lichthöfe, Kellerabgänge, Garagen, Carports oder Stellplätze sowie zur Erschließung der Grundstücke.

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass größere Geländeänderungen vermieden werden, wodurch die natürliche Oberflächenentwässerung, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die städtebauliche Integration der Neubebauung erhalten bleiben. Gleichzeitig wird den Eigentümern die notwendige Flexibilität für die praktische Umsetzung der Bauvorhaben gegeben

### **7.10 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen für die Tiefgaragen dienen der Minimierung von Lärmemissionen und der Gewährleistung einer hochwertigen und verträglichen Wohnumgebung. Durch die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt sowie die schallabsorbierende Verkleidung der Wände wird die Ausbreitung von Betriebs- und Fahrgeräuschen auf die angrenzenden Wohngebäude reduziert. Ein mittlerer Schallabsorptionsgrad sorgt dabei für eine wirksame Dämpfung von Geräuschen in Frequenzbereichen, die als störend empfunden werden.

Die Verwendung geräuscharmer Garagentore entsprechend dem Stand der Technik sowie die Ausstattung der Tore mit Funköffnern minimiert zusätzliche Lärmquellen und erleichtert den Zugang für die Nutzer. Besonderes Augenmerk liegt auf der Vermeidung impulshaltiger Geräusche beim Antrieb der Tore, insbesondere beim Erreichen der Endpositionen. Auch eventuell erforderliche Regenrinnen auf der Tiefgaragenrampe sind so auszuführen, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen, beispielsweise durch verschraubbare Rinnenabdeckungen.

Insgesamt sichern die Festsetzungen eine geräuscharme und funktionale Tiefgaragenlösung, die den Lärmschutz für die Anwohner gewährleistet und gleichzeitig die praktikable Nutzung der Stellplätze ermöglicht.

## **8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

---

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **9. KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG & CO<sub>2</sub>-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN**

---

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:

- Grünordnerische Festsetzungen

## 9.1 Solarenergie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Eine Begrünung der Dächer begünstigt dabei die Energiegewinnung. Durch Messreihen konnte festgestellt werden, dass durch den Kühleffekt der Dachbegrünung ein höherer Wirkungsgrad erzielt wird. Denn mit zunehmender Temperatur der Module nimmt deren Wirkungsgrad und damit die Energiegewinnung ab.

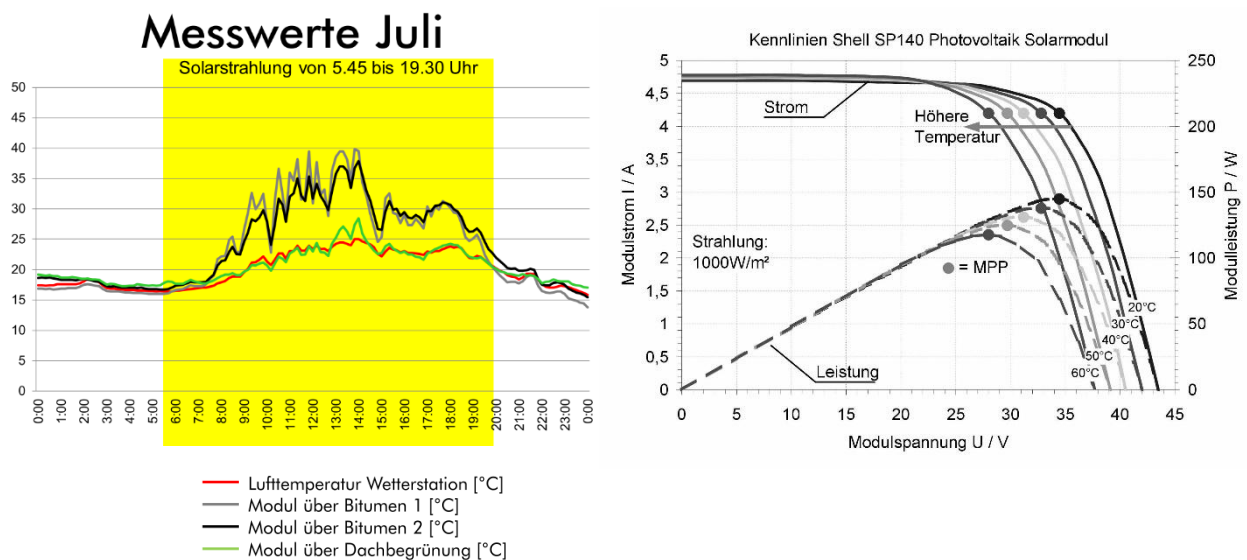


Abbildung 9: links: Messreihe Dachbegrünung und Solar (Quelle: ZinCo GmbH „Gründach-Seminar“, 2020); rechts: Temperaturabhängiges Kennlinienfeld eines Solarmoduls am Beispiel von Shell SP140 (Quelle: „Shell SP140 Photovoltaik Solarmodul“, Shell Solar, Produktinformation, Draft, 2006)

Der Markt Mering liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1196 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine erhöhte 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.

## 9.2 CO<sub>2</sub>-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Nachdem der einfache Bebauungsplan den bereits vorhandenen baulichen Bestand städtebaulich ordnet und regelt, besteht kein Anlass für eine klimabezogene Alternativenprüfung und/oder Aufstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich: Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>9.819,12 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
--	-------------------------------	--------------