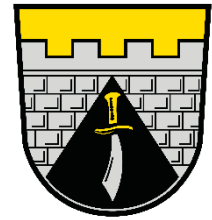

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „Alt St. Afra“

C) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

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

Auftraggeber: Markt Mering

Fassung vom 22.09.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21070
Bearbeitung: M.G, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Beschreibung des Planbereiches	8
6. Umweltbelange.....	10
7. Planungskonzept	14
8. Begründung der Festsetzungen.....	17
9. Energie.....	20

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die sich ändernde bauliche Struktur im nördlichen Bereich des Ortsteils St. Afra des Marktes Mering. Unter anderem ergeben sich durch Neu- und Umbauten im Plangebiet neue Gebäudekubaturen, welche sich in die vorhandene Umgebung städtebaulich integrieren sollen.

Bei bestehenden Siedlungsstrukturen stellt sich daher immer wieder die Frage nach einer verträglichen Einfügung von neuen Baukörpern. Dabei spielen Faktoren wie die Höhe der baulichen Anlage, Geschossigkeit und die Dachform eine entscheidende Rolle.

Da der benötigte Wohnraum im Markt Mering über die Jahre hinweg stetig gestiegen ist und aufgrund der gut angebundenen Lage zwischen Augsburg und München weiter steigen wird, soll im Bereich des Plangebietes eine städtebaulich und verträgliche Nachverdichtung im Einklang mit der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

Damit dies in bereits bebautem Gebiet gewährleistet werden kann, wird für das Gebiet „Nördliche Afrastraße“ ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Im Geltungsbereich liegen kaum noch große sowie freie Grundstücke. Daher ist eine Nachverdichtung im Innenbereich vorwiegend durch Sanierungsvorhaben mit evtl. Erweiterung von Bestandsimmobilien, Aufstockungen oder der Rückbau und erweiterte Ersatzbau möglich.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB soll auf den Grundstücken eine Nachverdichtung durch Sanierung, Erweiterung oder Ersatzbau ermöglicht werden. Vor allem im Westen des Plangebietes sind auch noch Bebauungen in zweiter Reihe möglich. Der Gebietscharakter (bauliche Dichte und Art der Bebauung) soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ gewährleistet somit eine städtebauliche Verträglichkeit und Einfügung von neuen Bauvorhaben unter anderem durch Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den Anforderungen an Wohngebäude (maximale Wohnungen und Vollgeschosse) sowie der Gestaltung.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ weist eine Größe von insgesamt ca. 119.460 m² auf. Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen ca. 99.000 m², welche eine Fläche von ca. 2190 m² für den Gemeinbedarf beinhaltet. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA 2 – 7) sowie einer GRZ von 0,5 für die Fläche des WA 1, ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von etwa 32.703 m² und 7.526 m². Zusammen mit der Gemeinbedarfsfläche von ca. 2.190 m², beläuft sich die Gesamtfläche auf ca. 42.419 m². Der Geltungsbereich umfasst ein mit wenigen Ausnahmen bebautes Gebiet. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Vorhaben der Nachverdichtung sowie Änderungen im Bestand planungsrechtlich zu steuern.

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² ist die Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB notwendig. Aus den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalles mit Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Planungsgebietes kann abgeleitet werden, dass durch die vorliegende Maßnahme keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dem Markt Mering wird empfohlen, aufgrund der nicht vorhandenen nachteiligen Umweltauswirkungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2.2 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Der Markt Mering hat das zentrale städtebauliche Ziel, für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich gem. § 34 im nördlichen Bereich des Ortsteil St. Afra des Marktes Mering eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Hierzu stellt der Markt Mering gem. § 30 Abs. 3 BauGB einen einfachen Bebauungsplan auf.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist als Instrument der Bauleitplanung ausreichend, da überwiegend keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, sondern lediglich bereits bestehendes Baurecht nach § 34 geordnet werden soll. Ein Genehmigungsverfahren ist nicht möglich.

2.3 Beteiligungsverfahren

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

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Mering gibt für den größten Teil das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Die Randbereiche (Norden, Osten und Weste) sind als Grünflächen dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im Süden des Plangebietes gibt es eine Fläche für den Gemeinbedarf, welche im Bebauungsplan auch als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 des Flächennutzungsplanes daher nicht notwendig.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ grenzt lediglich im Süden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ mit entsprechender 1. Änderung und Erweiterung an. In westlicher Richtung, angrenzend an die Bahnlinie befindet sich im näheren Umfeld der Bebauungsplan Nr. 49 „Freiflächenfotovoltaik St. Afra“.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ sind für den Markt Mering in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bayerische Ministerrat in seiner Sitzung am 14.12.2021 den Entwurf einer LEP-Teilfortschreibung in den Themenfeldern „Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Für nachhaltige Mobilität“ beschlossen hat und das StMWi beauftragt hat, hierzu ein Beteiligungsverfahren einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der Markt Mering liegt innerhalb des Verdichtungsraumes Augsburg, welche zugleich die Metropole im näheren Umfeld darstellt. Im Osten grenzt der Markt Mering an die Region München an. Die nächsten Mittelzentren sind Königsbrunn und Friedberg.

Es wird darauf hingewiesen, die LEP-Strukturkarte der Teilfortschreibung keine Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufweist.

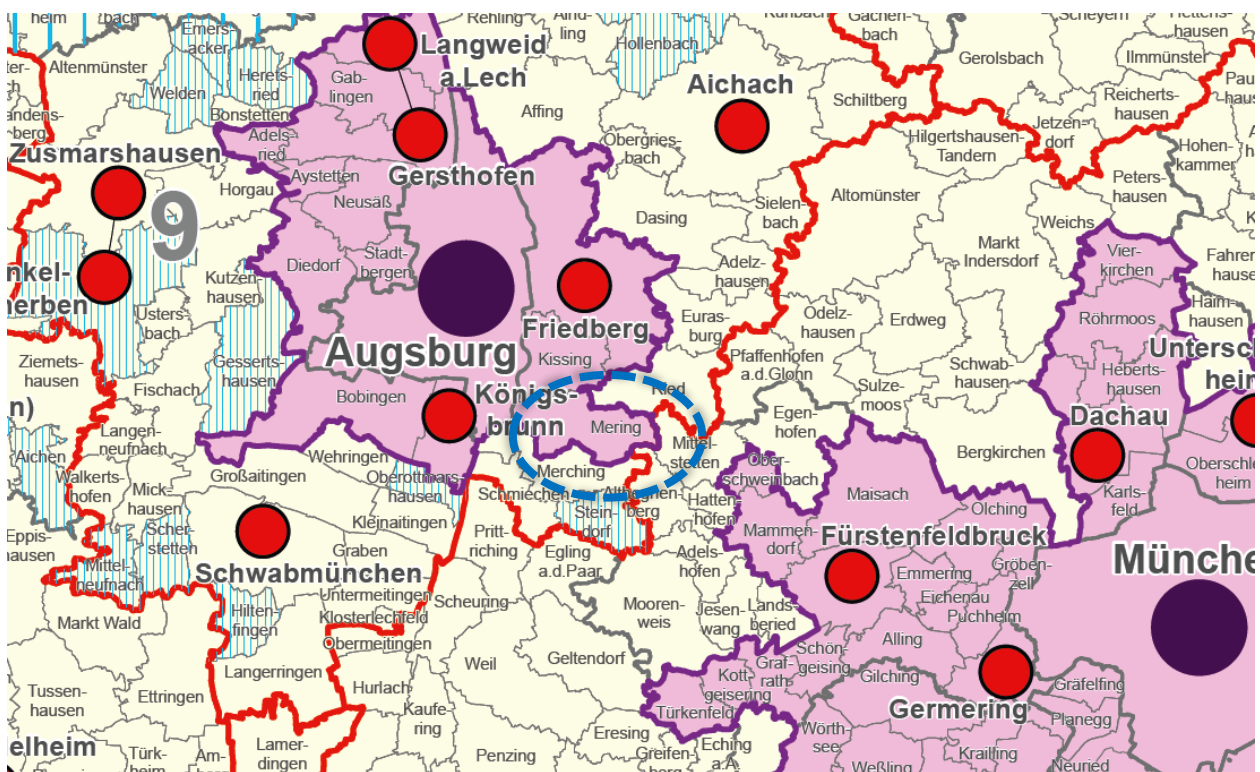


Abbildung 2: Ausschnitt aus der LEP-Strukturkarte 2018

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Ziele und Grundsätze aus dem LEP 2018 sich in der LEP-Teilfortschreibung verändert haben können.

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]. (1.1.1 (Z))
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...] (1.1.3 (G))

4.1.2 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgeglichene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...]. (2.2.7 (G))
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. (2.2.8 (Z))

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2018 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2018 enthält.

Raumstrukturell liegt der Markt Mering mit seinem Ortsteil Sankt Afra im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Der Markt Mering ist als Unterzentrum ausgewiesen und liegt zudem auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.

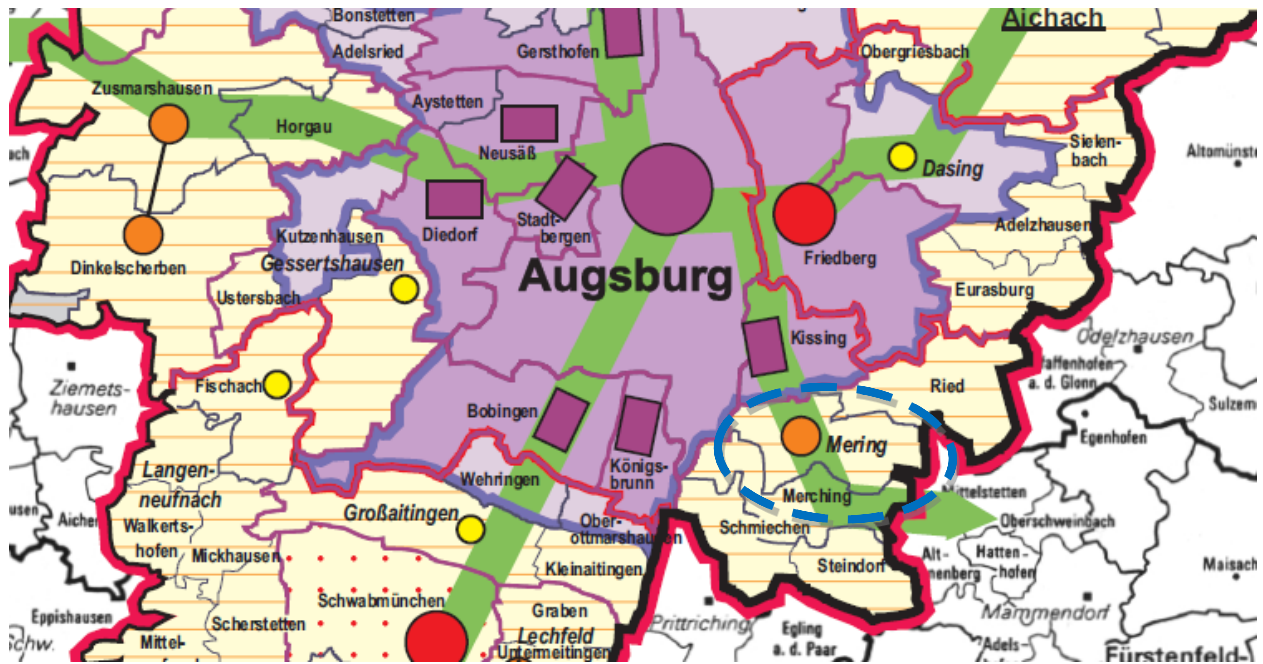


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- 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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 119.458 m² inkl. der ausgenommenen öffentlichen Verkehrsflächen und ca. 104.459 m² exkl. der ausgenommenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 3286/0, 3286/1, 3286/2, 3286/3, 3286/6, 3286/7, 3286/8, 3286/9, 3286/17, 3286/18, 3286/19, 3286/20, 3286/21, 3286/22, 3286/23, 3286/24, 3286/25, 3286/26, 3286/27, 3286/28, 3286/29, 3286/30, 3286/31, 3286/32, 3286/33, 3286/34, 3286/35, 3286/36, 3286/37, 3286/38, 3286/39, 3286/40, 3286/41, 3286/42, 3286/43, 3286/44, 3286/45, 3286/46, 3286/47, 3286/48, 3286/49, 3286/50, 3286/51, 3286/52, 3286/53, 3286/54, 3286/55, 3286/56, 3286/57, 3286/58, 3286/59, 3286/60, 3286/61, 3286/62, 3286/63, 3286/64, 3286/65, 3286/66, 3286/67, 3286/68, 3286/69, 3286/70, 3286/71, 3286/72, 3286/73, 3286/74, 3286/75, 3286/76, 3286/77, 3286/78, 3286/79, 3286/80, 3286/81, 3286/82, 3286/83, 3286/84, 3286/85, 3286/86, 3286/87, 3286/88, 3286/89, 3286/90, 3286/91, 3286/92,

3286/93, 3286/94, 3286/95, 3286/96, 3286/97, 3286/98, 3286/99, 3286/100, 3286/101, 3286/102, 3286/103, 3286/104, 3286/105, 3286/106, 3286/107, 3286/108, 3286/109, 3286/110, 3286/111, 3286/112, 3286/113, 3286/114, 3286/115, 3286/116, 3286/163, 3286/164, 3286/165, 3286/166, 3286/167, 3286/168, 3286/169, 3286/170, 3286/171, 3286/172, 3286/173, 3286/174, 3286/175, 3286/176, 3286/177, 3286/178, 3286/179, 3286/181, 3286/182, 3286/184, 3288/0, 3288/1, 3288/2, 3288/3, 3288/4, 3288/5, 3288/6, 3288/7, 3289/1, 3289/2, 3289/3, 3289/4, 3289/5, 3289/6, 3289/7, 3289/8, 3289/9, 3289/10, 3289/11, 3289/12, 3289/13, 3289/14, 3289/15, 3289/16, 3289/17, 3289/18, 3289/19, 3289/20, 3289/21, 3289/22, 3289/23, 3289/37, 3289/38, 3289/39, 3289/40, 3289/41, 3289/42, 3289/43, 3289/44, 3289/45, 3289/46, 3289/48, 3289/54, 3289/55, 3289/56, 3289/57, 3289/58, 3289/59, 3289/60, 3289/61, 3289/62, 3289/63, 3288/8, 3286/188, 3286/189, 3286/190, 3289/64, 3289/65, 3289/66, 3289/67, 3289/68, 3286/193, 3286/191, 3286/192, 3286/197, 3289/69, 3289/72, 3289/73, 3286/198.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Mering.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

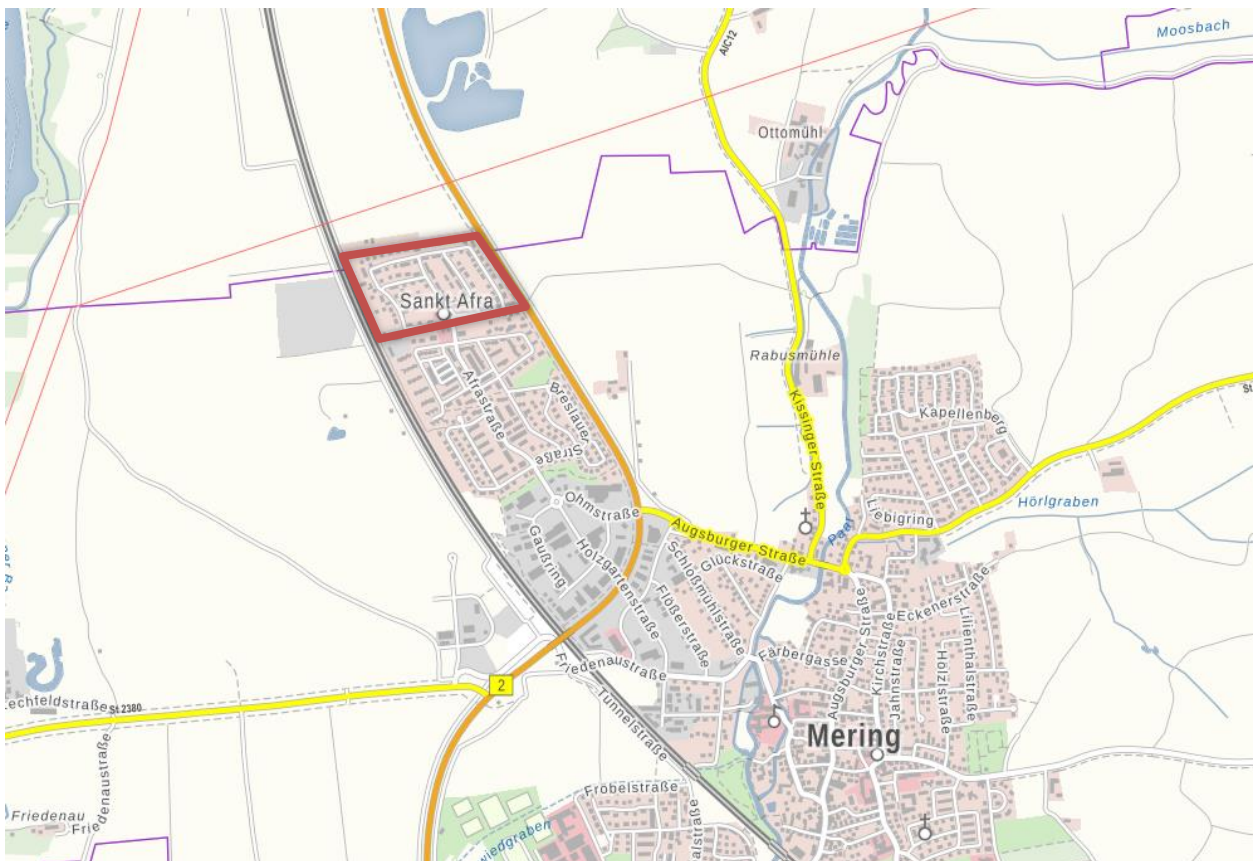


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch private Gärten und anschließender offener Landschaft (landwirtschaftliche Flächen)

- im Osten durch die Bundesstraße 2 und anschließender offener Landschaft (landwirtschaftliche Flächen)
- im Süden durch bestehend Wohnbebauung
- im Westen durch die Bahnlinie „Augsburg – München“ und anschließender offener Landschaft (Freiflächenphotovoltaikanlage und landwirtschaftliche Fläche)

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und die privaten Grundstücksflächen sind durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Gehölzstrukturen befinden sich weitestgehend auf den privaten Grundstücken, lediglich am Marienplatz befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Gehölzbestand.

Das Plangebiet ist relativ eben mit minimalen Höhenunterschieden von Norden nach Süden (ca. 30 cm) und von Westen nach Osten (ca. 1,4 m).



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. 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.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und bis auf wenige Ausnahmen im Westen des Gebietes vollkommen bebaut. Bei den im Westen noch unbebauten Flächen handelt es sich um Privatgärten der an der Straße liegenden Wohngebäude. Grünstrukturen sind überwiegend als Privatgärten vorzufinden. Lediglich beim Marienplatz ist eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand vorhanden, welche im Bebauungsplan in Ihrer Funktion festgesetzt und dadurch gesichert wird. Öffentliches Straßenbegleitgrün ist nicht vorhanden. 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.

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.

6.3 Schutzgut Boden

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

- Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke

Aufgrund der Planung soll eine städtebaulich und verträgliche Nachverdichtung im Einklang mit der bestehenden Bebauung im bereits bebauten Innenbereich ermöglicht werden. Dies führt zu einer geringfügig erhöhten Mehrversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Kombination der Festsetzungen zu Boden- und Grundwasserschutz, Grünordnung und Niederschlagswasser, können die geringfügigen Beeinträchtigungen minimiert werden.

6.4 Schutzgut Fläche

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen vor. Im südlichen Bereich befindet sich zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf. In den westlichen und südlichen Randbereichen sind Grünflächen vorgesehen. Der Planbereich ist bereits im Ausgangszustand vollständig erschlossen und bereits mit wenigen Ausnahmen im Westen bereits bebaut. Da es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Nachverdichtung

handelt ergibt sich nur eine geringfügig zusätzliche überbaubare Fläche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vorrangig innerörtliche Potenzialflächen genutzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

6.5 Schutzgut Wasser

Der BayernAtlas gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund bereits bestehender 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.

Im östlichen Bereich des Plangebietes gibt der BayernAtlas Hochwassergefahrenflächen (HQ_{Extrem}) mit Wassertiefen von größer 0 – 0,5 m an. Ein entsprechender Hinweis zum möglichen hohen Grundwasserstand sowie dem HQ_{Extrem} ist in den „Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen“ der Satzung mit aufgenommen.



Abbildung 6: Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung, Ermittlung 16.04.2019 WWA Donauwörth)

6.6 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. Durch die bestehende Festsetzung zur Freiflächengestaltung der Privatgärten können diese Effekte zum Teil kompensiert werden.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche in ihrer Funktion im Bebauungsplan festgesetzt wird und so weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Innerörtlich Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Bundesstraße 2 und westlich an die Bahnlinie „Augsburg – München“ an und wird entsprechend durch diverse Verkehrslärmeinwirkungen beeinträchtigt.

Nachdem der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ist und ausschließlich die vorhandenen Baurechte über den Bestand hinaus für eine verträgliche Nachverdichtung festsetzt, ist die Ausführung des passiven Schallschutzes im (Bau-) Genehmigungsverfahren zu beachten. Dafür werden in der Planzeichnung die betroffenen Gebiete entlang der Bundesstraße 2 sowie der Bahnstrecke 5503 München Hbf. - Augsburg Hbf. durch das Planzeichen „*Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)*“ festgesetzt.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich des Marktes Mering und grenzt südlich an die bestehend Siedlungsstruktur von St. Afra, östlich an die Bundesstraße 2, westlich an die Bahnlinie „Augsburg-München“ und nördlich an private Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen und somit an die freie / offene Landschaft an.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Orientierung an dieser (bzgl. Höhenfestsetzungen) ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Im Norden sind als Übergang zur offenen Landschaft die Privatgärten vorhanden und in westlicher Richtung wird das Landschaftsbild bereits durch die Schallschutzwand der Bahnlinie beeinträchtigt.

6.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Nr. 240686; Akten-Nr. D-7-7731-0009), welches bereits mit Wohnbebauung und dazugehöriger Erschließung überbaut ist. Entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Im Falle von Neu- und Umbauten ist vom betroffenen Personenkreis darauf zu achten, die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) einzuhalten. Ein Hinweis hierzu ist in den „Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen“ der Satzung enthalten.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal „Maria Himmelfahrt“ (Akten-Nr. D-7-71-146-19), welches im Bebauungsplan berücksichtigt ist und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt wird.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal „Siedlung oder Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Nr. 220198; Akten-Nr. D-7-7731-0008) sowie ein Baudenkmal „Kath. Filialkirche Maria Himmelfahrt, Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, 1952-54 von Michael Kurz; mit Ausstattung“ (Nr. 1002476; Akten-Nr. D-7-71-146-19). Diese werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend vollständig bebaut. Im Westen entlang der Bahnlinie sind im hinteren Bereich der Grundstücke noch freie Flächen für eine Bebauung in zweiter oder sogar dritter Reihe verfügbar. Die Hauptgebäude befinden sich größtenteils in erster Reihe entlang der Erschließungsstraße mit dazugehörigen großen Gärten und vereinzelt Nebengebäuden. Grundsätzlich eignet sich das Gebiet zur Verdichtung in Form von Aufstockungen, Erweiterungen und der daraus resultierenden erhöhten Wohneinheiten. Alternativ kann durch die Teilung von großen Grundstücken, in Verbindung mit einer Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für zukünftige Bauungen (Erweiterung, Neubau, Sanierung) im Einklang mit der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Alle Grundstücke sind von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. An der Verkehrsführung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Erschließung von Bauungen in zweiter oder sogar dritter Reihe sind über private Zufahrten von den jeweiligen Grundstückseigentümern herzustellen und zu gewährleisten.

7.3 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und dazugehörigen Privatgärten.

Zur Sicherung der Grünstruktur im Plangebiet wird die bestehende öffentliche Grünfläche am Marienplatz im Bebauungsplan in ihrer Funktion festgesetzt und dadurch gesichert. Zudem ist auf den privaten Grundstücken je 200 m² ein regionaler und heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Gehölze auf den privaten Grundstücken können dabei angerechnet werden. Dadurch soll die bestehende private Durchgrünung des Plangebietes gesichert werden. Weitere Maßnahmen sind unter anderem ein Verbot von Kunstrasen und Steingärten.

7.4 Grundzüge der Planung

Der Markt Mering erachtet folgende Festsetzungen als Grundzüge der Planung, welche die Grundkonzeption des Bebauungsplanes ausmachen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 und 2)
- Bauweise (§ 3 Abs. 1)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 4)
- Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform (§ 5 Abs. 1 und 2)

7.5 Hinweis zum Brandschutz

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrlinien im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

7.6 Hinweise zur Bestandsinfrastruktur

Das Eisenbahn-Bundesamt sowie die DB AG, DB Immobilien weist darauf hin, dass westlich angrenzend an das Plangebiet die Bahnlinie „Augsburg – München“ verläuft. Die Bahnanlagen sowie deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit muss jederzeit gewährleistet werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von z.B. Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der OB Netz AG abzustimmen ist. Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Zudem ist die Bahnstrecke 5503 mit Oberleitung versehen. Es wird auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bei Arbeiten in

der Nähe der Oberleitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Abstände aus dem Auszug der DIN EN 50-122.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt wird, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können und das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigen.

Die Bayernwerk Netz GmbH unterhält im Planbereich Versorgungseinrichtungen, deren Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Energie Südbayern GmbH unterhält im Planbereich Versorgungseinrichtungen (Erdgas - Mitteldruck Leitungen), deren Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Arbeiten im Bereich der Gashochdruckleitung müssen angemeldet werden.

Baudenkmal

Kath. Filialkirche Maria Himmelfahrt, Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, 1952-54 von Michael Kurz; mit Ausstattung) mit der Aktennummer D-7-71-146-19, Marienplatz 13 & 15

Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung (z. B. Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen, sind auszuschließen um Beschädigungen am Bauwerk *Kath. Filialkirche Maria Himmelfahrt* zu vermeiden.

Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen. Es wird vor Verwirklichung von Bauvorhaben empfohlen, ein Beweissicherungsverfahren in der Filialkirche Mariä Himmelfahrt durchzuführen. Nach Beendigung des Bauvorhabens ist ein zweites Beweissicherungsverfahren als Schlusskontrolle vorzunehmen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Filialkirche Mariä Himmelfahrt durchzuführen sind. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Kirche zu vermeiden.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die vorausgegangene Bestandsanalyse hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches die bestehende Bebauung bis auf einer Ausnahme zu Wohnzecken genutzt wird. Neben dem Wohnen gibt es vereinzelt Gewerbeanmeldungen, welche allerdings nicht störend sind (z. B. Internethandel, Photovoltaikanlagen, Bürotätigkeiten, IT-Dienstleitung etc.). Der gekennzeichnete Bereich im Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und folgt somit auch der städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes.

Auf der Flurnummer 3289/2 befindet sich die Kirche Maria Himmelfahrt, welche im Bebauungsplan als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) und deren Bezugspunkte. Die Festsetzungen zum Plangebiet orientieren sich an der vorausgegangenen Bestandsanalyse und einer verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung.

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass bei ca. 54 % der Grundstücke eine GRZ I (Hauptgebäude) eine GRZ von bis zu 0,2 und bei ca. 45 % eine GRZ I von 0,2 – 0,4 vorliegt. Ein Grundstück, angrenzend an die öffentliche Grünfläche des Marienplatzes, überschreitet die GRZ von 0,4 geringfügig. Daher wird für das Plangebiet, mit Ausnahme der Fläche des WA 1, eine GRZ von max. 0,4 festgesetzt und ermöglicht so eine verträgliche Nachverdichtung. Das WA 1 weist bereits eine dichtere Gebäudestruktur auf (Geschosswohnungsbau und Haugruppen) und überschreitet auf einem Grundstück wie bereits voran beschrieben die GRZ von 0,4. Um auch hier eine gewisse Flexibilität und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird im Bereich des WA 1 eine GRZ von 0,5 festgesetzt und überschreitet somit den Orientierungswert des WA's nur gering. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 Bau NVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Geschossigkeit im Plangebiet wird überwiegend durch I+D (ca. 67 %) geprägt. Vor allem im Bereich des WA 1 und WA 6 sind bereits Gebäudestrukturen mit II+D vorhanden. Ob es sich bei den Dachgeschossen um Vollgeschosse handelt ist dabei nicht immer zweifelsfrei zu ermitteln. Im Sinne einer orts- und straßenbildverträglichen Nachverdichtung ist eine Festsetzung von drei Vollgeschossen (II+D) sinnvoll. Dabei muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Entlang der Bahnlinie (WA 6 und 7) ist die Anzahl der Vollgeschosse hingegen bei II festgesetzt. Das Dachgeschoss kann hier aber dennoch genutzt werden, solange sich hier baulich kein Vollgeschoss ergibt.

Im Plangebiet wird lediglich die Gesamthöhe (GH) definiert. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die höchsten Gebäude sind dabei im WA 1 zu finden. Hier wird die GH mit einem Maximalwert von 12,0 m festgesetzt. Die davon westlich, nördlich und östlichen gelegenen Kleinquartiere fallen in der Gesamthöhe langsam ab, sodass im Norden max.

10,0 m und im Westen sowie Osten max. 9,0 m GH zulässig sind. Die Wandhöhe ergibt sich aus den zulässigen Vollgeschossen und der möglichen Dachneigung.

Die Bezugshöhe bezieht sich bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen auf den Fertigfußboden und orientiert sich an der bestehenden Erschließungsstraße.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Das Plangebiet ist dominiert von Doppelhäusern (ca. 66%) gefolgt von ca. 20 % Hausgruppen und 14 % Einzelhäusern. Für das Plangebiet wird mit der Ausnahme des WA 1 die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass keine überdimensionierten Baukörper innerhalb des Plangebietes entstehen können. Im WA 1 sind bereits jetzt bauliche Anlagen mit einer Länge von über 50 m vorhanden. Daher wird hier die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier gilt für die abweichende Bauweise die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass, soweit die Baugrenzen dies zulassen, eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist. Somit kann unter anderem die gewachsene Struktur der Häusergruppen erhalten bleiben.

Um neben der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung einen möglichst großen Spielraum bei der zukünftigen Bebauung und eine zeitgemäße, ökologische und energieeinsparende Bauweise zu ermöglichen, wurden weiträumige überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Grundsätzlich wurde dafür, wenn möglich, ein Abstand von 3,0 m zu den Erschließungsstraßen eingehalten. Die städtebaulich gewachsene Struktur der Gebäudeplatzierungen wurde mit aufgegriffen, sodass wenn möglich die Baugrenzen in einer Flucht entlang der Erschließungsstraße gefasst sind. Im Westen des Plangebietes ist unter anderem die Baubegrenzungslinie der Staatstraße ausschlaggebend.

Hauptgebäude und Nebengebäude, welche nicht gemäß Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind, wurden mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) eingefangen und unterschreiten in diesen Bereichen einen Abstand von 3,0 m zu den vorhandenen Erschließungsstraßen. Durch das Einfangen der genannten Anlagen wird deren Bestandsschutz bei Umbauten oder Teilneuerrichtung (z.B. nach einem Brand) gewährleistet. Eine Verkleinerung des Abstandes zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher in diesen Fällen notwendig.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - Grundzug der Planung

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass aktuell ca. 53 - 62 % der Gebäude eine Wohnung besitzen. Ca. 24 – 33 % besitzen zwei Wohnungen. Gebäudekomplexe mit mehr als 3 Wohnungen sind nicht prägend für das Plangebiet. Kleinquartiersbezogen wiederum ist für das WA 1 eine Prägung mit mehr als 3 Wohneinheiten abzulesen. Besonders die Gebäude südlich des Adalbert-Stifter-Rings, östlich der Eichendorfstraße und der Gebäudekomplex am Marienplatz haben zwischen 4 und 12 Wohnungen je Gebäude.

Eine Nachverdichtung in verträglichem Maße ist dennoch notwendig. Die Zulässigkeit der Wohnungen richtet sich nach der Bauweise, damit trotz Nachverdichtung zumutbare Wohnflächen entstehen können. Bei Einzelhäusern sind daher 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern sowie Hausgruppen jeweils 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Auch im Bereich der zulässigen Wohnungen gibt es aufgrund des Bestandes Abweichungen. Daher orientiert sich bei bereits genehmigten Bestandsgebäuden die zulässige Anzahl der Wohnungen am Bestand. Dafür ist in der Planzeichnung bei den betroffenen Gebäuden die aktuelle Anzahl an Wohnungen (Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes) eingetragen. Diese gelten als Maximalwerte.

Wie bereits vorab erläutert ist die Struktur im WA 1 allerdings differenzierter zu betrachten. Hier sind im Bestand bereits einige Gebäude mit bis zu 12 Wohnungen vorhanden. Auch hier soll eine Nachverdichtung möglich sein, so z. B. durch einen Umbau oder einer Umstrukturierung des Bestandes. Daher ist für das Gebiet WA 1 keine Höchstgrenze bei Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Das Plangebiet weist eine deutliche Prägung der Dachform im Bestand auf. Bis auf ein paar wenige Ausnahmen ist das Gebiet von Satteldächern geprägt (ca. 97 %). Um die städtebauliche Struktur im Plangebiet zu erhalten und zu festigen, werden für die Hauptgebäude, mit Ausnahme des WA 6, ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Im Nordwesten, WA 6, sind zudem Walm- und Zeltdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude werden hingegen keine Festsetzung zur Dachform und Eindeckung getroffen. Die zulässige Dachneigung wird dabei weit gefasst, sodass eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird.

Bereits im Bestand sind viele Gebäude mit den unterschiedlichsten Dachgauben versehen. Damit das in bestimmten Bereichen zulässige dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss auch bestmöglich ausgenutzt werden kann (Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Dachgeschoss, verbesserte Belichtung und Belüftung), werden für Dachaufbauten bestimmte Festsetzungen getroffen. Für ein einheitliches und strukturiertes Erscheinungsbild sind Dachgauben in Form, Farbe und Größe auf dem jeweiligen Gebäude gleich zu gestalten. Auch eine Anbringung von Gauben in zweiter Reihe ist nicht zulässig und die max. Länge darf 30 % des Daches eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Ein Einzelhaus bezieht sich in diesem Fall auch auf die jeweils einzelnen Gebäudeabschnitte der Hausgruppen.

8.6 Öffentliche und private Grünflächen / Grundstücksflächen

Da es im Plangebiet kein Straßenbegleitgrün gibt und die vorhandene Durchgrünung im Plangebiet erhalten bleiben soll, ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein regionaler und heimischer Laub- oder Obstbaum je 200 m² zu pflanzen. Es gibt bereits einen großen Baumbestand auf den Privatgärten. Dieser kann auf dem jeweiligen Grundstück angerechnet werden.

Neben den privaten Grundstücksflächen und Grünflächen gibt es am Marienplatz auch eine öffentliche Grünfläche, welche im Bebauungsplan in seiner Funktion als „Parkanlage“ festgesetzt wird. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind entsprechend

zu pflegen und bei Ausfall artgleich zu ersetzen. Somit steht den Bewohnern der naheliegenden Wohngebäude eine öffentliche Freifläche zum Verweilen zur Verfügung.

Um die Artenvielfalt zu fördern und Aufheizeffekte zu mindern sind Kunstrasen und Steingärten für private Grundstücks- und Grünflächen unzulässig.

8.7 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der im Bestand breit gestreuten Nebenanlagen, Garagen, etc. sind diese auch weiterhin auf dem gesamten Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.8 Ver- und Entsorgung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und der Entlastung der vorhandenen Kanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen, Dies kann unter anderem durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen oder Dachbegrünung sichergestellt werden. Eine Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur über einen Notüberlauf möglich, da im Plangebiet nur ein Schmutzwasserkanal zur Verfügung steht.

Um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und unabhängiger von Versorgungsunternehmen zu werden, sind bei Neu- und Ersatzbauten Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (PV oder Solarthermie) zu verwenden.

8.9 Boden und Grundwasserschutz

Wie vorausgehend beschrieben ist das unverschmutzte Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Zur Reduzierung von unverschmutztem Niederschlagswasser der überbauten oder befestigten Flächen, sind private Hof- Lager- und Verkehrsflächen wasserdurchlässig anzulegen.

8.10 Artenschutz

Aufgrund des hohen Bestandes von privaten Gehölzen und der öffentlichen Grünfläche, ist eine Festsetzung zum Artenschutz mit aufgenommen.

9. ENERGIE

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).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

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 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

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

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

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