



MARKT MERING

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 79
„Mering Zentrum“

Fassung: 30.04.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Tamara Göller, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Sigrid Hacker, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin ByAK
Bettina Gerlach, Dipl.-Ing. Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahrensart	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2.2	Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.....	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse.....	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	8
3.4	Grünordnerische Grundlagen.....	9
3.5	Artenschutz.....	14
3.6	Denkmalschutz.....	14
3.7	Verkehr und Erschließung	15
3.8	Technische Ver- und Entsorgung	16
3.9	Vorbelastungen	16
4	Ziele des Bebauungsplanes	17
4.1	Ziele gem. Zielebeschluss im Gemeinderat vom 22.09.2022.....	17
4.2	Ziele gem. Aufstellungsbeschluss.....	18
4.3	Ziele des Bebauungsplans	18
5	Planungskonzept	18
5.1	Bebauungsplankonzept	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	20
5.3	Maß der baulichen Nutzung	22
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	29
5.5	Nebenanlagen, Zufahrten und Wege	31
5.6	Bauweise.....	31
5.7	Bauliche Gestaltung.....	31
5.8	Fahrradstellplätze, Tiefgaragen und Stellplätze	34
5.9	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	35
5.9	Immissionsschutz	35
5.10	Einfriedungen	36
5.11	Grünordnungskonzept	36
5.12	Artenschutz.....	40
5.13	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	40
5.14	Klimaschutz und Klimaanpassung	41
6	Auswirkungen der Planung	42
6.1	Städtebau.....	42
6.2	Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)	42

1 Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Mering hat sich in den letzten Jahrzehnten immer weiter zu einem gefragten Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Erhalt und der Stärkung der Ortsmitte als lebendiges Zentrum mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe. Dieses Ziel wurde auch im Rahmen des 2017 beschlossenen ISEK (integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept) als besonders wichtig für die weitere Entwicklung der Marktgemeinde erachtet.

Derzeit stehen jedoch einige Ladengeschäfte entlang der Münchener- und Augsburgener Straße leer. Darüber hinaus sind möglicherweise kurzfristig anstehende, bauliche und nutzungsbedingte Veränderungen zu erwarten. So sieht die Marktgemeinde entlang des zentralen Bereichs der Münchener- und Augsburgener Straße daher einen großen Handlungsbedarf zur Sicherung dieser prägenden urbanen Nutzungsmischung.

Neben der Sicherung der Nutzungsmischung in der Ortsmitte soll auch die für den Markt Mering ortsbildtypische Bebauungsstruktur mit einer überwiegend einheitlichen Baulinie größtenteils in geschlossener Bauweise weiterhin gesichert werden.

Um die Bereiche entlang der Münchener- und Augsburgener Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Erhalts und der Stärkung des Einzelhandels- und Gewerbestandorts zuzuführen sowie den prägenden Charakter der städtebaulichen Struktur zu erhalten, hat der Marktgemeinderat am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Meringer Zentrum“ beschlossen.

2 Verfahrensart

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Meringer Zentrum“ weist eine Größe von insgesamt ca. 6,7 ha auf. Beim zukünftigen Bebauungsplan für das Gebiet entlang der Münchener- und Augsburgener Straße wird der Schwellenwert der überbaubaren Grundstücksfläche mit 53.600 m² überschritten. Dieser Wert ergibt sich aus der überschlägigen Berechnung mit einer über das gesamte Gebiet gemittelten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Dies ist ein Maximalwert, der sich für die möglichen Nutzungsarten mit einem maximalen Nutzungsmaß ergeben könnte. Da die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Grenzwert von 20.000 m² um mehr als 30.000m² überschreitet, aber noch in der festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m² – 70.000 m² liegt, ist im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nachzuweisen, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zur „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB“ wurde eine gesonderte Unterlage (DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 28.03.2023, Aktualisierung vom 05.06.24) erstellt, welche dieser Begründung als Anlage 1 beiliegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen und somit keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Darüber hinaus sieht die Planung kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Ziff. 18.6.2 sowie Nr. 7.13 zum UVPG vor. Des Weiteren werden keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG abzuhandeln (siehe Kap. 5.14).

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden stellvertretend für die zukünftigen Bauherren durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, so dass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

2.2 Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Der Markt Mering hat das zentrale städtebauliche Ziel, für das im Zusammenhang bebaute Ortszentrum des Marktes Mering eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie auf eine Nutzungsverteilung hinzuwirken, die der gewerblich geprägten Ortsmitte gerecht wird. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

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 Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nicht möglich.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet ist etwa 6,7 ha groß und umfasst die Ortsmitte des Marktes Mering entlang der Hauptverkehrsachsen Münchener Straße und Augsburger Straße. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Färbergasse sowie die Freimannstraße, im Süden durch die Bahnlinie begrenzt und umfasst die direkt an die Münchener- und der Augsburger Straße angrenzenden Grundstücke. Bei den Schlacht-, Koch- und Räucheranlagen des bestehenden Metzgereibetriebs auf Flurstück Nr. 193 handelt es sich um eine immissionsschutzrelevante Anlage, die keinen typischen Betrieb im Urbanen Gebiet darstellt. Um diesen Betrieb in seiner Nutzung nicht zu beschränken wurden die rückwärtigen Bereiche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Durch die Einbeziehung der Bereiche dieser Grundstücke entlang der Münchener Straße können die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes in Bezug auf die Höhenentwicklung, die Festsetzung der urban gemischten Nutzung sowie des Ausschlusses von Wohnnutzungen im Erdgeschoss auch für dieses Grundstück gesichert werden.

Während das Flurstück Nr. 79 der Kath. Kirche und das Flurstück Nr. 5071/68 der Deutschen Bahn gehören, befinden sich die Flurstücke Nr. 1/6, 1/99, 1/19 TF, 249/3, 1/97, 1/55 TF, 58/1, 1/96, 1/52 TF, 1/95, 1/18 TF, 1/51 TF, 1/93, 1/94, 1/50 TF, 1/92, 1/91, 1/15 TF, 130, 1/24, 1/49 TF, 1/14 TF, 1/44 TF, 1/69 TF, 1/38, 1/12 TF, 1/43 TF, 148/1, 1/11 TF, 170/3, 170/4, 5071/84, 148/2, 1/10 TF, 5071/14 im Eigentum der Marktgemeinde Mering.

Die übrigen Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 79 befinden sich in Privateigentum.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (Teilfortschreibung, Stand: ~~15.11.2022~~ 01.06.2023), Anhang 2 „Strukturkarte“, befindet sich der Markt Mering im Verdichtungsraum Augsburg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind das nördlich gelegene Friedberg und Königsbrunn in westlicher Richtung. Augsburg bildet in etwa 15 km Entfernung eine Metropole. Ein wichtiges Ziel des LEP Bayern ist u.a. das Flächensparen und die Innenentwicklung. Diesen Zielen entspricht der Bebauungsplan.

Für den Markt Mering gilt der Regionalplan der Region Augsburg (Planungsregion 9) (Stand 2007, Teilfortschreibung 2021). *Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 mit der Teilfortschreibung von 2021 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms angepasst wurden und z.T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält.*

Nach Karte 1 wird der Markt Mering als Unterzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg festgelegt. Außerdem verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung durch den Markt.

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) beschreibt im Text „Überfachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G)“. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst so miteinander zu kombinieren, dass das daraus resultierende Verkehrsaufkommen geringgehalten wird. Eine Mischnutzung, die die Lärmbelastung innerhalb des Wohngebietes erhöhen würde, soll vermieden werden. Außerdem sollen Struktur, Funktion sowie ortsbildprägende Gebäude und Plätze erhalten und genutzt werden.

Das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) (Stand: 05.06.2003) des Marktes Mering stellt das gesamte Planungsgebiet als Mischgebiet dar. Die Münchener Straße, die Augsburger Straße, die Herzog-Wilhelm-Straße und die Bürgermeister-Wohlgeschaffen-Straße sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Im Süden des Plangebiets ist die südliche Teilfläche nördlich der Bahnlinie, westlich der Münchener Straße als Parkplatz dargestellt. Darüber hinaus werden zwei Gebäude (an der Kreuzung mit der Gärtnerstraße sowie an der Kreuzung mit der Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße) als Baudenkmäler dargestellt. Auf dem südlichsten Grundstück westlich der Münchener Straße wird ein Naturdenkmal abgebildet. Hierbei handelt es sich voraussichtlich um alte, sehr große Bäume, die im Zuge des Neubaus des Netto-Marktes entfernt wurden.

Ab den Flurstücken Nrn. 192/2 und 135/1 wird eine Richtfunkstrecke über das gesamte Planungsgebiet bis an das südliche Ende des Geltungsbereichs dargestellt.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

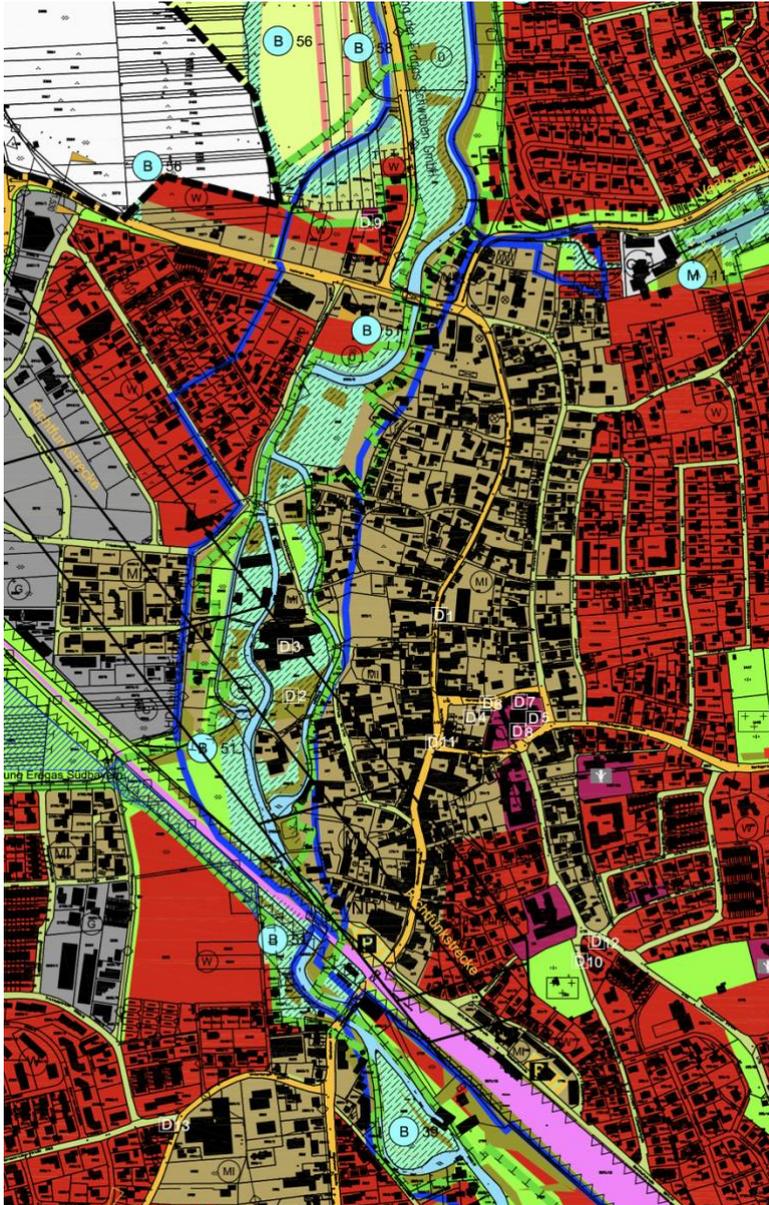


Abb. 1: Flächennutzungsplan (Quelle: Markt Mering, Stand 2003)

3.2.3 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Landschaftsplanes wurden in Kap. 3.2 bereits aufgeführt.

Darüber hinaus liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Pläne des Wasser-, Immissions- und Abfallrechts vor.

3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Aus diesem Grund erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke im Planungsgebiet nach § 34 BauGB.

Umliegend befinden sich mehrere Bebauungspläne, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Innenbereich regeln.

- Bebauungsplan Nr. 39 „Schäfflerberg“, inkl. Teilaufhebung

- Bebauungsplan Nr. 45 „Am Frauenberg“, inkl. 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 50 „Paarbrücke Münchener Straße“
- Bebauungsplan Nr. 54 „Badanger“
- Bebauungsplan Nr. 68 „Am Schererberg“

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff des Bebauungsplans gelten bislang folgende relevante Satzungen des Marktes Mering:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, i.d.F. vom 28.01.2021
- Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung des Marktes Mering), i.d.F. vom 01.03.2023
- Satzung zum Schutz des Ortsbildes vor verunstaltenden Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung), i.d.F. vom 07.05.2012
- **Satzung der Marktgemeinde Mering über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mering Zentrum“ vom 04.05.2017**

Sanierungsgebiet

Die Sanierung für das o.g. Sanierungsgebiet findet im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) sind nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Vor allem sollen durch das Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände mit folgenden Schwerpunkten behoben werden:

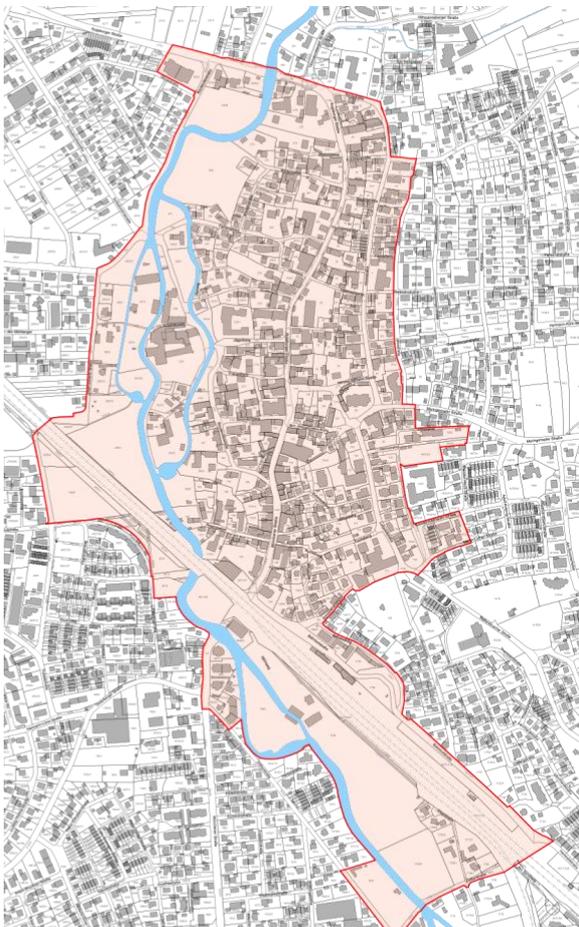


Abb. 2: Sanierungsgebiet Mering

- Die Augsburger Straße und Münchener Straße sowie das angrenzende Straßennetz bis zur Kirchstraße und Bouttevillestraße als wichtige Verkehrs- und Vernetzungsräume weisen funktionale Missstände aufgrund hoher Verkehrsbelastung und fehlender Aufenthaltsqualitäten auf.
- Die Ortsmitte mit zentraler Nahversorgungsfunktion für den Markt benötigt dringend eine Aktivierung im Rahmen von Einzelhandelsnutzungen.
- Die angrenzenden öffentlichen Frei- und Grünflächen inklusive der für die Freizeit und Naherholung besonders relevanten Paarlandschaft bedürfen einer Aufwertung in Bezug auf ihre Durchwegung, Erlebbarkeit und Nutzbarkeit.

3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden.

Westlich des Planungsgebiets in ca. 100 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr.7433-371 „Paar und Ecknach“. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets hält die Bestandsbebauung zur Abgrenzung des FFH-Gebiets eine Entfernung von ca. 20 m ein. Auf Grund der Entfernung und der gleichbleibenden Nutzungsart und -intensität innerhalb des Planungsgebiets besteht keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebiets ist durch eine größtenteils geschlossene Gebäudereihe entlang der Münchener- und Augsburgener Straße mit meist traufständigen Gebäuden mit beidseitig Geschäften in den Erdgeschosszonen geprägt.

Entlang den Hauptverkehrsstraßen (Münchener Straße und Augsburgener Straße) befinden sich Gebäude mit einer horizontalen Gebäudeaufteilung, gewerbliche oder sonstige Nutzungen in den Erdgeschosszonen und vereinzelt Wohnen sowie Büroräumen oder Praxen in den Obergeschossen. Die Erdgeschosszonen einiger Gebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen stehen aktuell leer.

Die Gebäude sind weitgehend zwei- bis dreigeschossig. Ortsbildprägend an der bestehenden Gebäudestruktur sind die meist traufständigen Satteldächer entlang der Hauptverkehrsstraßen. In den Bereichen von Straßeneinmündungen stehen die Gebäude oftmals giebelständig zur Münchener- und Augsburgener Straße. Bei den Dächern entlang der Hauptverkehrsstraßen handelt es sich ausschließlich um geneigte Dächer, vorwiegend um Sattel- und Walmdächer mit zahlreichen Dachgauben. Bei den von den Straßen rückwärtigen Gebäuden weicht die Dachform besonders bei Nebenanlagen ab.

Einen wichtigen Baustein für die Charakteristik der Ortsmitte bildet neben der geschlossenen Bauweise die Fassadengestaltung entlang der Münchener- und Augsburgener Straße. Die Erdgeschosszonen werden zum Teil durch Arkaden und Rücksprünge in der Fassade bestimmt und die Gebäude sind durch Vordächer sowie horizontale und vertikale Gliederungselemente in der Fassade, wie bspw. Erker oder Sockelgeschosse strukturiert.

In der Ortsmitte befindet sich der von der Straße durch eine Treppenanlage erhöhte Marktplatz mit Grünstrukturen. Die Gebäude der Alten Apotheke sowie der Buchhandlung sind zurückversetzt von der Straße und bilden einen Vorbereich für die Bushaltestelle und den Maibaum.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich im Westen der Münchener Straße die großflächig versiegelte Stellplatzanlage eines Discounters. Gegenüberliegend prägt der baumbestandene Biergarten des Gastronomiebetriebs die Kreuzung der Münchener mit der Bahnhofstraße. Nördlich der Fuchsgasse ergibt sich vor dem leicht zurückversetzten Hotelbetrieb eine kleine Hoffläche, die im Sommer als Außenfläche für den angeschlossenen Gastronomiebetrieb dient und den öffentlichen Raum bespielt. Im nördlichen Verlauf der Münchener Straße sind sehr vereinzelt Laubbäume gepflanzt, die das Erscheinungsbild des Straßenraums optisch aufwerten.

Die Gebäude im weiteren Verlauf der Münchener Straße stehen von der kleinen Platzsituation nördlich der Fuchsgasse bis zu den Gebäuden südlich der Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße und des Amtmannbergs, nur unterbrochen von einigen Straßeneinmündungen, mit einer relativ geschlossenen Bauweise auf einer einheitlichen Baulinie direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Im Bereich der Kreuzung Münchener Str. / Amtmannberg / Bgm.-Wohlgeschaffen-Str. ergeben sich wiederum kleinere Platzflächen / Innenhofflächen, die eine positive Wirkung auf das Raumgefüge entlang der Haupterschließungsstraße entfalten, bevor sich die Straßenfläche im Bereich des Marktplatzes weitet. Der westlich gelegene Innenhof, im Süden der Eisdielen, wird von prägnanten Laubbäumen bestanden. Auch die aufgeweitete Platzsituation rund um den Marktplatz weist einen relevanten Vegetationsbestand auf.

Im weiteren Verlauf ergibt sich wiederum westlich der Augsburgers Straße und nördlich des Frauenbergs eine Platzsituation, die in direktem Zusammenspiel mit dem Marktplatz eine prägende Raumsituation im Ortszentrum darstellt.

Eine der wenigen großflächigeren Grünbereiche im gesamten Geltungsbereich befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 nördlich der Gärtnerstraße. Dieses zeichnet sich durch einen ortsbildprägenden Vegetationsbestand entlang der Augsburgers sowie der Habersetzerstraße aus. Das Grundstück ist vollständig von einer ca. 2 Meter hohen Mauer umgeben und kann vom öffentlichen Raum her nicht eingesehen werden. Ein weiteres Grundstück Fl.Nr. 79, das eine größere Gartenfläche aufweist, findet sich nur noch nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße. Die überwiegenden Grundstücke sind in hohem Maße durch Gebäude, Nebengebäude sowie Erschließungsflächen versiegelt und weisen nur jeweils zu den straßenabgewandten Grundstücksflächen unversiegelte oder begrünte Bereiche in untergeordnetem Maße auf.

Die Erschließung der Privatgrundstücke erfolgt hauptsächlich über die Seitenstraßen und die von den Hauptverkehrsstraßen rückwärtigen Bereiche. Die privaten Stellplätze sind im Bestand überwiegend ebenfalls auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen in Garagen untergebracht. Im Planungsgebiet gibt es eine Tiefgarage mit Kundenparkplätzen unter dem Sparkassengebäude auf dem Grundstück Marktplatz 5 (Fl.Nr. 210) mit der Zufahrt vom Amtmannberg, sowie eine Tiefgarage auf dem Grundstück Augsburgers Straße 23-25 (Fl.Nr. 248) mit der Zufahrt über den Färberberg und einer Einfahrt auf dem rückwärtigen Grundstück. Die Vor- und Hofbereiche in der Münchener Straße 1, 2 und 29, Bgm.-Wohlgeschaffen Straße 1 sowie in der Augsburgers Straße 6 und 13 werden im Bestand teilweise als Parkflächen der angrenzenden gewerblichen Nutzung genutzt.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum und Topographie

Die Marktgemeinde Mering liegt in der Naturraum-Haupteinheit unterbayerisches Hügelland und ist dem Landschaftstyp des tertiären Hügellandes zuzuordnen. Im Westen grenzt direkt die Haupteinheit Donau-Ille-Lech-Platten an.

Das Planungsgebiet ist insgesamt durch eine bewegte Topographie geprägt.

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von Süden entlang der Münchener Straße bis zum Marktplatz von ca. 509 m ü.NHN auf ca. 519 m ü. NHN um 10 m an. Im weiteren Verlauf der Augsburgers Straße vom Marktplatz bis zur nördlichen Grenze des Planungsgebiets bleibt das Gelände im Mittel relativ eben. Es liegt hier im weiteren Mittel bei ca. 520 m ü. NHN.

Das Ortszentrum steigt vom Flusstal der Paar im Westen nach Osten hin stark an. Das südliche Planungsgebiet stellt sich noch relativ eben dar. Auf Höhe der Rosengasse steigt das Gelände von West nach Ost um ca. 3 m an. Auf Höhe der Bouttevillestraße ist bereits eine Steigung von 6 m innerhalb des Planungsgebiet von West nach Ost zu verzeichnen. Diese Steigung in Ost-West-Richtung bleibt dann bis ca. auf Höhe des Schäfflerbergs erhalten, um sich danach auf ca. 4 m zu reduzieren.

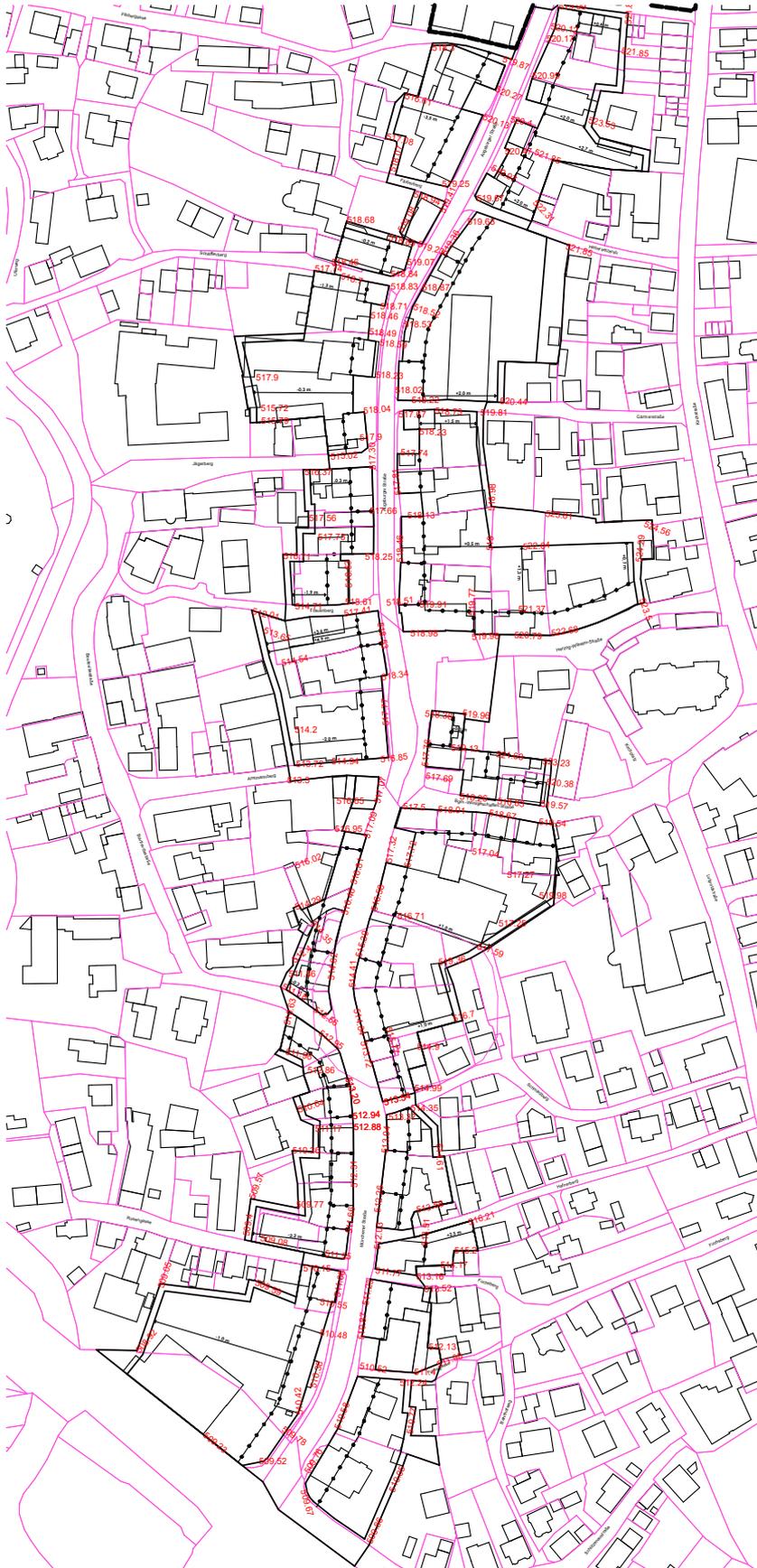


Abb. 3: Geländehöhen (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 06.2024)

Boden und Fläche

Das Planungsgebiet stellt sich als bebautes und erschlossenes Wohn- und gewerblich genutztes Gebiet dar, das durch bestehende Gebäudestrukturen sowie Erschließungsflächen bereits stark versiegelt ist. Ein natürlicher Bodenaufbau sowie die damit verbundenen natürlichen Bodenfunktionen sind im größten Teil des Planungsgebiets nicht mehr gegeben.

Die digitale geolog. Karte Bayern (LfU Bayern, Finweb) gibt als geologische Einheit Abschwemmasse mit einer Gesteinsbeschreibung von schluffig, tonig bis sandig vor. Die digitale Übersichtsbodenkarte von Bayern (LfU Bayern, Finweb) zeigt für das Gebiet folgende Bodentypen:

- im Süden des Planungsgebiets: Fast ausschließlich kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über Carbonatsandkies (Schotter)
- im Norden des Planungsgebiets: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff

Es liegt auf Grund der Größe des Geltungsbereichs sowie der Eigentümerstrukturen innerhalb des Planungsgebiets keine Baugrunduntersuchung vor. Es ist jedoch innerhalb des Planungsgebiets kleinräumig von unterschiedlichen Schichtfolgen und von inhomogenen Schichtungen des Bodens auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse sowie der Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Das Planungsgebiet ist bereits heute vollständig erschlossen und weitgehend, mit wenigen Ausnahmen innerhalb privater Grundstücksflächen im Nordosten, bebaut. Da es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Nachverdichtung und gezielten Innenentwicklung handelt, ergibt sich gem. § 34 BauGB nur eine geringfügig zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden innerörtliche Flächenpotenziale genutzt und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Vegetation und Baumbestand

Die potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflussnahme entwickeln würde, ist der Zittergrasregen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald.

Das Planungsgebiet weist nur vereinzelt großzügigere private Freiflächen mit Baumbestand (Grundstücke nördlich der Gärtnerstraße sowie nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße) im Nordosten des Gebietes auf. Private Gartenflächen sind innerhalb der anderen Grundstücksflächen nur in untergeordnetem Maße jeweils in den Randbereichen anzutreffen.

Entlang der Münchener- und Augsburgsberger Straße finden sich vereinzelt Straßenbäume, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und die Aufenthaltsqualität auswirken. Im Innenhofbereich des Fl.Nr. 132 ist ein Vegetationsbestand aus Kastanien zu verzeichnen, der nach außen in den Straßenraum wirkt. Im Bereich des Marktplatzes zwischen Bgm.-Wohlgeschaffen- und Herzog-Wilhelm-Straße befinden sich ebenfalls Laubbäume (Linden) im öffentlichen Raum, die weitgehend als erhaltenswert eingestuft werden können.



Abb. 4: Grün im Bestand (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 06.2024)

Wasserhaushalt und Versickerung

Gem. BayernAtlas Naturgefahrenkarte (Stand 2024) Hochwasser ist für das Planungsgebiet kein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Im südwestlichen Planungsgebiet sind im Bereich des Discounters und einem geringfügigen Teil von dessen Stellplatzflächen Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{extrem} mit Wassertiefen von 0,5 m sowie ein wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Die bestehenden Grundwassermessstellen für Mering liegen jeweils im Westen des Gemeindegebiets und sind daher für eine Abschätzung des Grundwasserflurabstands des anstehenden Grundwassers innerhalb des Planungsgebiets nicht geeignet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein geringerer Grundwasserflurabstand oder grundwasserbeeinflusste Bereiche vor allem im Süden des Planungsgebiets anzutreffen sind. Durch die topographische Lage nimmt nach Norden hin voraussichtlich der Grundwasserflurabstand zu.

Durch die inhomogene Zusammensetzung des Bodens innerhalb des Planungsgebiets mit z.T. voraussichtlich eingeschränkt sickerfähigen Böden, ist

eine Aussage über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich. Es wird daher empfohlen, im Zuge von Bauvorhaben Bereiche, in denen eine Versickerung stattfinden soll, gezielt auf ihre Eignung zu überprüfen.

Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei rund 1.000 mm. Die Hauptwindrichtung ist W und SW.

Das Planungsgebiet ist durch Gebäude sowie Erschließungsflächen weitgehend versiegelt, was bereits aktuell zu thermischen Belastungen in sommerlichen Hitzeperioden führt. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist daher als gering einzustufen und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Barrieren für die vorherrschenden Windverhältnisse erzeugt, da das Planungsgebiet bis auf wenige freie Flächen bereits vollständig bebaut ist.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope.

Das FFH-Gebiet 7433-371 „Paar und Ecknach“ liegt mit einer Entfernung von ca. 120 m westlich des Planungsgebiets. Auf Grund der Entfernung und der städtisch geprägten Strukturen besteht jedoch kein direkter struktureller Zusammenhang zum Planungsgebiet.

Erholung

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Der öffentliche Raum rund um den Marktplatz bietet jedoch Aufenthaltsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten.

3.5 Artenschutz

Zur Bewertung etwaiger Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten durch die zukünftige Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Bebauung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Relevanzprüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand 28.03.2023) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden vor Ort die vorhandenen Habitatstrukturen, wie Vegetationsbestand und Bestandsgebäude, untersucht und auf ihre Eignung für planungsrelevante Arten geprüft.

Dabei wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitateignung für saP-relevante Arten untersucht.

Insbesondere die Gebäude innerhalb des Planungsgebietes bieten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel.

Für alle anderen Arten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher ausgeschlossen werden.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zwei Baudenkmäler. Zum einen ein Wohnhaus in der Augsburgener Straße 10 (Akttenr.: D-7-71-146-1) auf Fl.Nr. 58, bei dem es sich um einen zweigeschossigen Traufseitbau mit Satteldach und Schweifgiebeln, profilierten Gesimse und Putzgliederung handelt, welcher im Kern Ende des 17./ Anfang 18. Jhd. erbaut wurde. Zum anderen ein

zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau am Marktplatz 4 (Aktennr.: D-7-71-146-11) auf Fl.Nr. 131/5, von Anfang des 19. Jhd. mit Fassadengliederung und Schweifgiebel.

Im Bereich Münchener Straße – Bouttevillestraße ist ein Bodendenkmal (Aktennr.: D-7-7731-0297), ein mittelalterlicher Handwerksplatz, vorhanden.

Im weiteren Nähebereich des Planungsgebiets befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-7-71-146-4, Herzog-Wilhelm-Straße 4. Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, im Kern Anfang 18. Jh.
- D-7-71-146-8, Kirchplatz 1. Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Traufgesims und Putzband, erste Hälfte 18. Jh.
- D-7-71-146-6, Herzog-Wilhelm-Straße 6. Torbau, zweigeschossiger, schmaler Satteldachbau, 16./17. Jh., im Kern 14. Jh.
- D-7-71-146-5, Herzog-Wilhelm-Straße 8. Kath. Pfarrkirche St. Michael, tonnengewölbter Saalbau mit eingezogenem Chor unter Pendentfikkuppel, 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, Herzog-Wilhelm-Straße 10. Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Mansarddachbau mit Zwerchgiebel, um 1800.

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

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Gemeindestraßen Münchener Straße und die Augsburgener Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Nördlich des Planungsgebiets wird die Augsburgener Straße zur Staatsstraße und dient mit der Hörmannsberger Straße der Verbindung der Ortsmitte nach Norden. Die Münchener Straße führt nach Süden auf die B2, die als Ortsumfahrung der übergeordneten Anbindung Merings dient.

Von der Augsburgener Straße und Münchener Straße zweigen innerhalb des Planungsgebiets 16 Gemeindestraßen ab.

Trotz der beidseitigen Erdgeschossnutzungen können die Augsburgener Straße und die Münchener Straße lediglich im Süden im Bereich der Bahnhofstraße, im Bereich der Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße und etwas nördlich der Gärtnerstraße fußläufig (mit Querungshilfe) gequert werden. Die Radverkehrsführung erfolgt im Mischverkehr.

Südlich des Planungsgebiets verläuft die Bahntrasse und etwa 200 m entfernt vom Plangebiet befindet sich der Bahnhof Mering. Von hier aus ist das Planungsgebiet über die Regionalbahnen im halbstündlichen Takt an den Münchner Hauptbahnhof angebunden. Zum Augsburgener Hauptbahnhof verkehren die Regionalbahnen im 10 bis 20 min Takt.

Vor der Alten Apotheke am Marktplatz befindet sich die Bushaltestelle „Mering Marktplatz“. Von hier aus ist das Plangebiet über die Regionalbuslinien 102, 103 und 104 an den Meringer Bahnhof, den Friedberger Bahnhof sowie an Augsburg und Mittelstetten angebunden.

Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet sind seit längerem fertiggestellt. Eine Änderung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, die nur den Bestand wiedergeben würde, wurde daher verzichtet.

3.8 Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die erforderlichen Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen zum Ziel die städtebauliche Struktur entlang der Münchener und Augsburgsberger Straße sowie die vorhandene gemischte Nutzung aus Geschäfts- und Wohnnutzungen zu sichern. Daher wird lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt und auf die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich damit weiterhin über § 34 BauGB und wird im Rahmen des Bauantrages festgelegt. Damit ergibt sich auch, dass eine Mehrung des Nutzungsmaßes gegenüber dem Bestand und somit eine erhöhte Ableitung von Abwässern in die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen im Zuge des Bauvollzuges zu klären ist. Eine diesbezügliche Erweiterung der im Bestand vorhandenen gemeindlichen Entwässerungseinrichtungen wäre nur im Gesamtzusammenhang mit den übergeordneten Sammel- bzw. Entwässerungseinrichtungen (Überlaufbecken) möglich. Der Gemeinde liegt aktuell keine Forderung zur Fortschreibung des vorliegenden und genehmigten Wasserrechtsbescheids vor.

Ein Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt voraussichtlich nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb.

3.9 Vorbelastungen

3.9.1 Altlasten

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes (mit Stellungnahme am 06.12.23) sind im Bereich des geplanten Bebauungsplanes keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bestehen würde.

Auf dem Grundstück Fl.Nr.148, das aktuell vollständig bebaut ist, befand sich ein Ölschadensfall. Hier sind stellenweise noch Restverunreinigungen mit Mineralöl im Untergrund, die überbaut sind, zu vermuten.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG) und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

3.9.2 Kampfmittel

Es liegen keine Informationen zu Kampfmitteln vor.

3.9.3 Immissionen

Aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Marktgemeinde an den Hauptverkehrsachsen Augsburg- und Münchener Straße sowie der Bahnlinie Augsburg – München wurde geprüft, ob immissionsschutzrechtliche Konflikte im Planungsgebiet entstehen. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG in der Fassung vom Februar 2024 (Bericht-Nr. 070-7172-02) kommt zu folgendem Ergebnis:

Schienen- und Straßenlärm

Entlang der Hauptstraße zeigt sich an den Immissionsorten nach Berechnung, dass es durch Verkehrslärm durchgehend zu Überschreitungen der Orientierungswerte für urbane Gebiete nach RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) kommt. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 74/64 dB(A) tags/nachts erreicht, was Überschreitungen von 11/14 dB(A) tags/nachts der Orientierungswerte entspricht. Ebenfalls werden die Immissionsgrenzwerte für urbane Gebiete der 16. BImSchV größtenteils überschritten.

An den Immissionsorten im Außenbereich kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) tagsüber. Im Außenbereich wird ab einem Abstand von 21 m zur Straßenachse der Hauptstraße der Orientierungswert von 63 dB(A) tagsüber eingehalten.

Gewerbelärm

Durch die Gewerbelärmeinwirkungen kommt es an den Immissionsorten tags und nachts zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerten der TA Lärm für urbane Gebiete. Es kommt zu den höchsten Beurteilungspegeln an der Augsburg-Str. 18 Ost von 61/45 dB(A) tags/nachts. Es sind somit keine Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Ziele gem. Zielebeschluss im Gemeinderat vom 22.09.2022

- Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudeanordnung und Erhalt der städtebaulichen Struktur
- Sicherstellung der geschlossenen Bauweise
- Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudestellung und Dachgestaltung
- Sicherstellung der Einfügung sowohl in die Struktur als auch in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung
- Ermöglichung einer höheren Flexibilität in den rückwärtigen Bereichen
- Sicherung der Baugestalt
- Stärkung der medizinischen Versorgung im Markt
- Sicherstellung von aktiven Nutzungen in den Erdgeschosszonen zur Belebung und höheren Attraktivität der Ortsmitte (im Kernbereich)
- Büronutzung sowohl in den Erdgeschossen als auch in den Obergeschossen
- Begrenzung der Wohnnutzung auf die Obergeschosse
- Definition eines „Kernbereichs“ mit einer flexibleren Handhabung in den außerhalb liegenden Bereichen
- Aktivierung und Vermeidung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden
- Sicherstellung eines ausgeglichenen Verhältnisses von Wohnen und Gewerbe
- Weitgehender Erhalt der bestehenden Grünstrukturen
- Gestaltung von verbleibenden Freiflächen

- Sicherung eines Beitrags zur klimaverträglichen Stadtgestaltung durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Schaffung ausreichender Flächen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen
- Sicherung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhalt des Marktplatzes als multifunktionale Fläche
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Sinnvolle Integration des ruhenden Verkehrs
- Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Verträgliche Nachverdichtung

4.2 Ziele gem. Aufstellungsbeschluss

- Vorhandene gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, aktuell überwiegend Einzelhandel, sicherzustellen und dauerhaft zu erhalten, wozu eine horizontale Gliederung im Sinne des § 1 BauNVO Anwendung finden soll.
- Die Gestaltung und Anordnung der Gebäude im Falle von Um-, Neu- oder Ersatzbauten zu regeln, so dass das vorhandene Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

4.3 Ziele des Bebauungsplans

Städtebau und Verkehr

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudestruktur, Höhenentwicklung und Dachgestaltung vor allem entlang der Münchener und Augsburgener Straße sowie der Herzog-Wilhelm-Straße und der Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße
- Erhalt von aktiven Nutzungen in den Erdgeschosszonen zur Belebung und höheren Attraktivität der Ortsmitte (im Kernbereich) bei gleichzeitiger Stärkung der Wohnnutzung in der Ortsmitte in den oberen Geschossen
- Ermöglichung einer, dem gestalterischen Gesamtbild der Meringer Ortsmitte angemessene Nachverdichtung
- Definition eines „Kernbereichs“ mit einer flexibleren Handhabung in den rückwärtigen Bereichen

Grünordnung und Freiraum

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Weitgehender Erhalt der bestehenden Grünstrukturen
- Gestaltung von verbleibenden Freiflächen
- Sicherung eines Beitrags zur klimaverträglichen Stadtgestaltung durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Schaffung ausreichender Flächen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen
- Erhalt des Marktplatzes als multifunktionale Fläche
- Sinnvolle Integration des ruhenden Verkehrs
- Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß

5 Planungskonzept

5.1 Bebauungsplankonzept

Für das Ortsbild Mering ist vor allem die geschlossene, größtenteils traufständige Bebauung entlang der Münchener und Augsburgener Straße mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen bzw. Büro- und Praxisnutzung in den Obergeschossen prägend.

Bereits im ISEK 2017 wurden die Vorbereiche vor den Geschäften in der Rahmenplanung als Maßnahme zur Sicherung und zum Ausbau der Attraktivität

und Aufenthaltsqualität, sowie der Steigerung der Verweildauer im öffentlichen Raum formuliert. Im gesamten Planungsgebiet sollen daher an allen Stellen, bei denen es vergleichbare Rücksprünge im Bestand gibt, diese planungsrechtlich gesichert werden. Diese hierdurch entstehenden, optischen Aufweitungen des Straßenraumes führen zu einem spannungsreichen Straßenraum, welcher geprägt ist durch Engstellen und Aufweitungen.

Um diese Nutzung und Struktur zu sichern, wurde das Planungsgebiet in zwei Zonen geteilt, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln.

Das Konzept des Bebauungsplans sieht vor, dass die im Bestand vorhandene straßenraumprägende Gebäude- und Freiflächenstruktur in ihrer Gestaltung und Nutzung gesichert werden soll. Aus diesem Grund werden hier bewusst restriktivere Festsetzungen getroffen. Dieser Bereich ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in den folgenden Kapiteln als „Kernbereich“ bezeichnet.

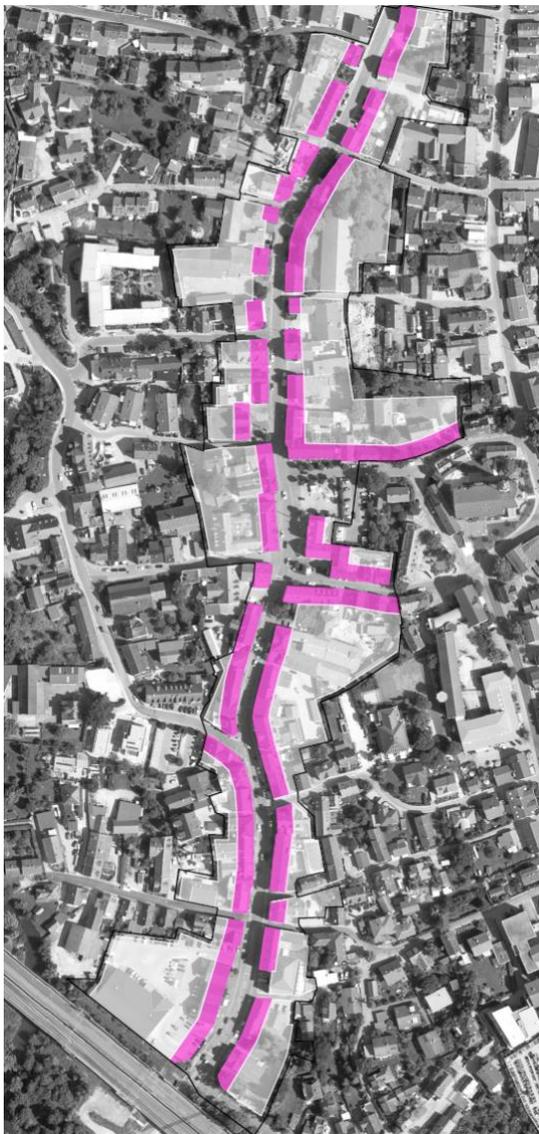


Abb. 5: Zonierung Kernbereich (pink) und rückwärtiger Bereich (weiß) (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 06.2024)

Im „Kernbereich“ werden als Ausdruck der Grundzüge der Planung folgende, gegenüber dem restlichen Umgriff restriktivere Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen von Baulinien und bestandsorientierten Firstrichtungen zur Sicherung der trauf- und vereinzelt giebelständigen Gebäudestellungen entlang der Münchener- und Augsburgs Straße
- Festsetzung von geneigten Dachformen – ausgenommen Pult- und Zeldächer – zur Sicherung der bestehenden Dachgestaltung
- Festsetzung von zum Teil zur Straße zurückspringenden Baugrenzen zur Sicherung der vorhandenen, ortsbildprägenden Vorbereiche und Hofbereiche
- Festsetzung einer Mindest- und Maximal-Wandhöhe zur Sicherung der ortsbildprägenden Höhenentwicklung entlang der Münchener- und Augsburgs Straße

Darüber hinaus wird in einem Teilbereich dieses Kernbereiches Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen zur Sicherung des Einzelhandels und Gewerbes entlang der Münchener- und Augsburgs Straße ausgeschlossen.

Im Gegensatz dazu wird in den „rückwärtigen Bereichen“, den hinterliegenden Grundstücksteilen, eine höhere Flexibilität für die zukünftige Bebauung ermöglicht. In diesen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend durch großzügige Baugrenzen definiert.

Im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude auf den Fl.Nrn. 231, 232, 226, 218, 73, 74, 131/2, 192/2, 137, 179/7, 179/4, 179/2, 179/3, und 141 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Urbanen Gebiet sind sowohl Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude als auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie nicht der zu stärfkenden und zu sichernden kleinteiligen Einzelhandels- und Gewerbestruktur des Ortszentrums entsprechen. Darüber hinaus lösen Tankstellen ein hohes Verkehrsaufkommen durch Fremdverkehr aus, welches mit der gewünschten, verbesserten Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte nicht vereinbar ist.

Zur Sicherung der wohnortnahen und fußläufigen Nahversorgung in der Ortsmitte wird im Erdgeschoss von MU (14) im rückwärtigen Bereich ausschließlich die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts mit dem Hauptsortiment Lebensmittel festgesetzt. Der bestehende Netto-Markt in diesem Bereich dient als wichtiger Nahversorger und Frequenzbringer für den Ortsmittenbereich und ist abgesehen von kleinflächigeren ergänzenden Anbietern der größte und einzige Lebensmittelanbieter in der Ortsmitte. Die Sicherung dieser Nutzung dient der Stärkung der Ortsmitte und deren Zentrumsfunktion. (vgl. Heider, 2022, S.53) Im MU (14) ist Wohnnutzung im Erdgeschoss auch im rückwärtigen Bereich ausgeschlossen, um eine Nahversorgung in der Ortsmitte sicherzustellen.

Von der zulässigen Wohnnutzung ausgeschlossen sind zum Teil die Erdgeschosszonen entlang der Münchener und Augsburgs Straße, um eine Belebung und aktive Nutzung dieses Bereichs sicherzustellen und die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzenden Angeboten in der Ortsmitte zu ermöglichen. In der Ortsmitte besteht durch die Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und gastronomischen Angebote und den weiteren Komplementäranbietern aus den öffentlichen, sozialen und kulturellen Bereichen

sowie den gewerblichen Nutzungen ein vielfältiges und abwechslungsreiches Angebot. Gerade die konsumnahen Komplementärangebote wirken sich positiv auf die Kundenbindung und Anziehungskraft aus und stärken den zentrumsbildenden Charakter. (vgl. Heider, 2022, S.46) Der Ausschluss der Wohnnutzung umfasst eine Tiefe von 10 m, die der Tiefe des Kernbereichs entspricht. Somit ist trotz zulässiger Arcaden (3 m) die Wirkung der Nutzung in den öffentlichen Straßenraum gegeben. Die damit entstehenden Ladengrößen entsprechen den gem. Einzelhandelsgutachten bestehenden Größen der ansässigen Betriebe in der Ortsmitte mit einer Verkaufsfläche von max. ca. 50 – 100 m² Verkaufsfläche. (vgl. Heider, 2022, S.37)

Der definierte Bereich gem. Ziffer A.2.2 zum Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss bezieht sich auf den bestehenden belebten Geschäftsbereich der Hauptverkehrsstraße. **Auf Fl.Nr. 76/2 befindet sich eine bestehende Wohnnutzung, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Entsprechend wird für diese Wohnnutzung ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erneuerungen und Änderungen der vorhandenen Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.**

Da nördlich der Fl.Nr. 230 sowie Fl.Nr. 73 bereits im Bestand Wohnnutzung im Erdgeschoss ist, wird hier kein Ausschluss der Wohnnutzung festgesetzt. Eine Nicht-Wohnnutzung darf dennoch in diesen Bereichen umgesetzt werden.

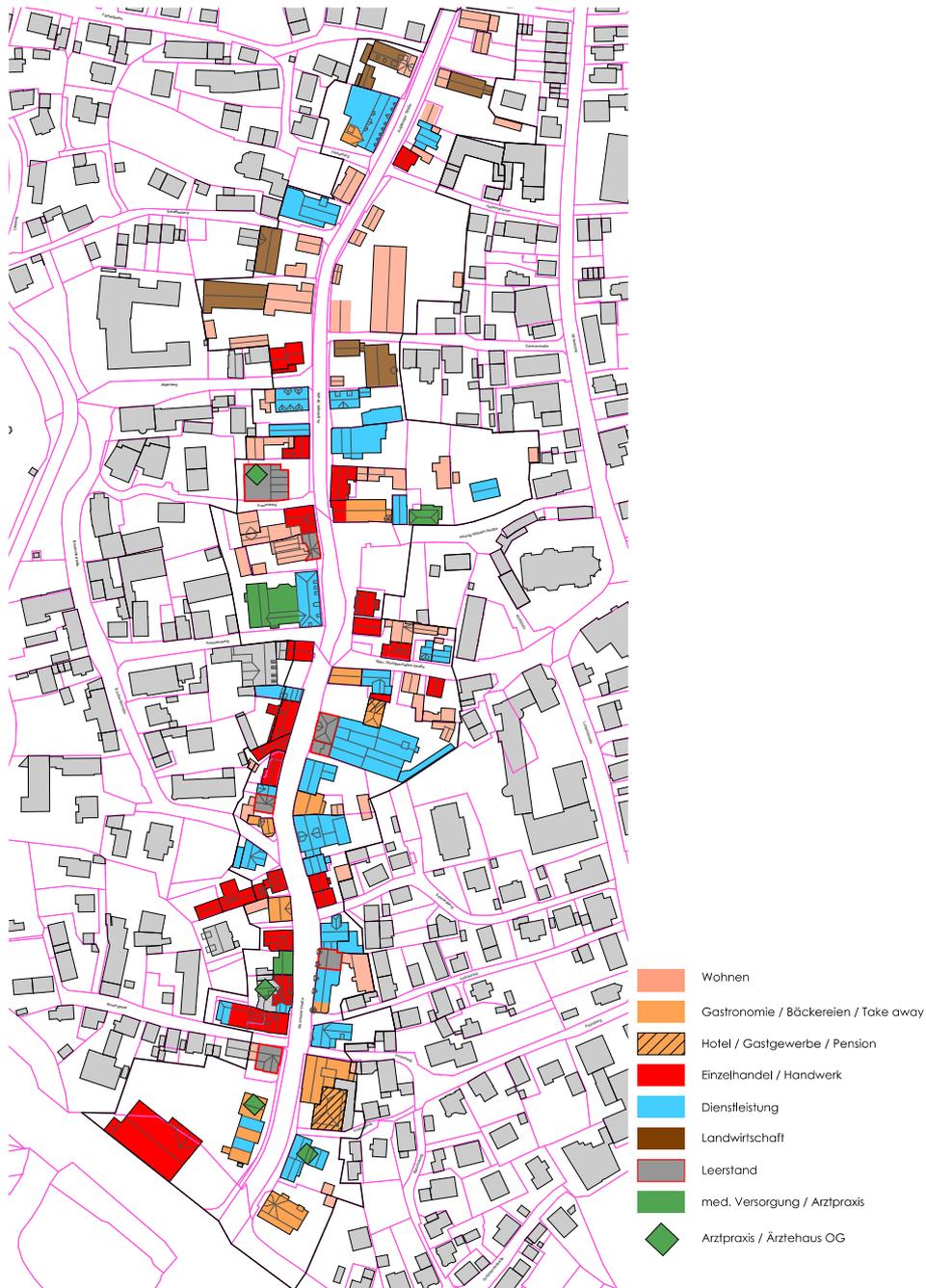


Abb. 6: Nutzungen im Bestand (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 06.2024)

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhen, Firsthöhen) definiert. Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, die städtebaulichen Ziele der Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudestruktur und Höhenentwicklung entlang der Augsburg/München Straße und um den Markt zu sichern und gleichzeitig Spielräume bei der individuellen Ausnutzung dieser Festsetzungen zu eröffnen. Eine Höhenfestsetzung in den rückwärtigen Bereichen erfolgt nicht, um hier weitergehende Spielräume zu belassen

Grundflächenzahl

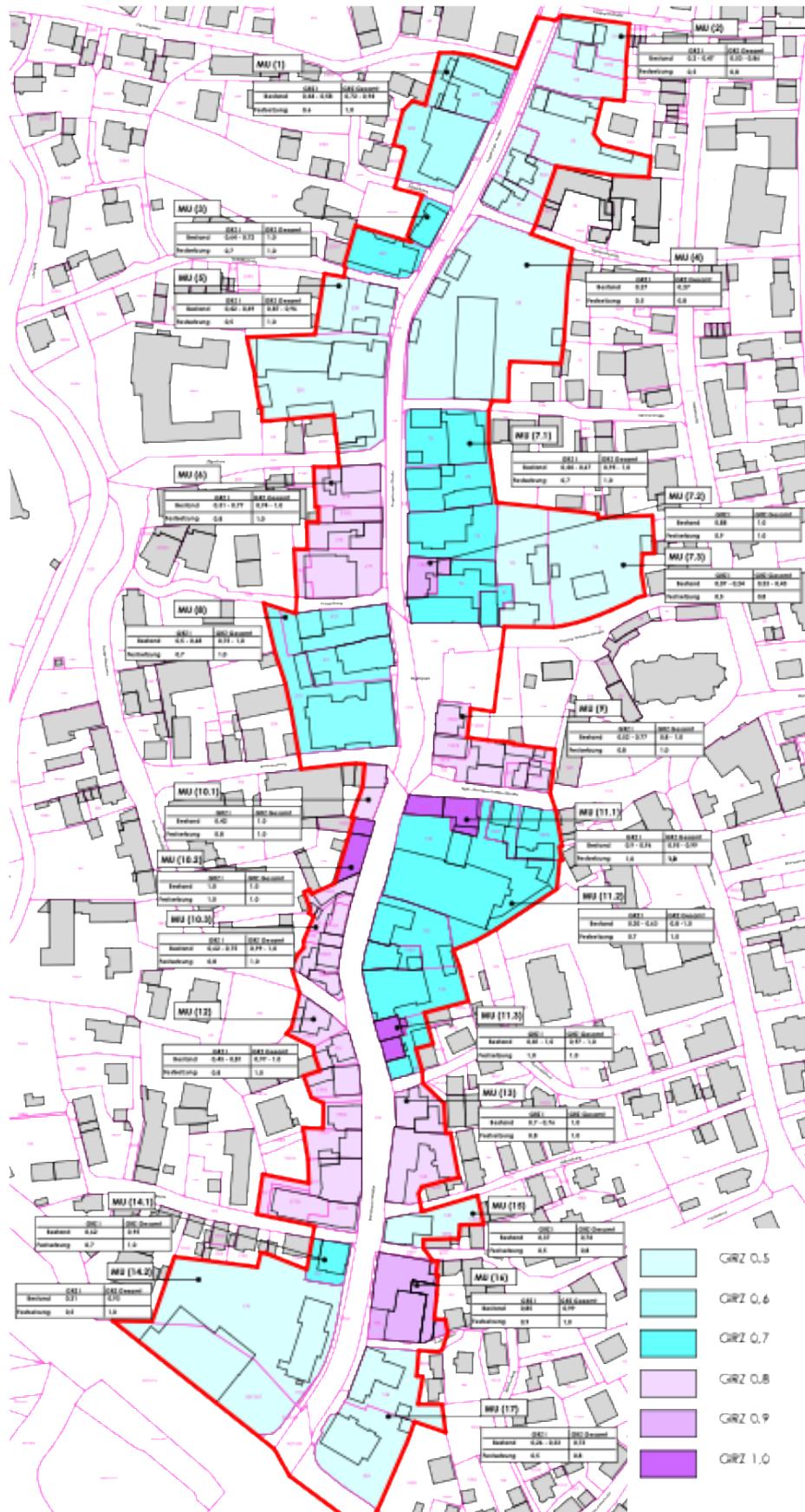


Abb. 7: Erläuterungsplan zur Festsetzung der GRZ (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 04.2025)

Die Grundflächen gem. § 19 BauNVO wurde auf der Grundlage des Katasters im Abgleich mit dem Luftbild jeweils grundstücksbezogen ermittelt. Die Grundflächen werden so festgesetzt, dass sie die bestehende Grundfläche abdecken zuzüglich eines verträglichen Nachverdichtungspotenzial. Hierbei werden Grundflächen zwischen 0,5 und 1,0 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen werden die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 0,8 zum Teil deutlich unterschritten. Mit der bestandsorientierten Festsetzung soll einerseits einer klimagerechten Stadtentwicklung und dem Erhalt von innerörtlichen Grünstrukturen Rechnung getragen werden und andererseits eine der Marktgemeinde Mering angemessene Nachverdichtung die auch mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur abgebildet werden kann ermöglicht werden. Die teilweise Überschreitung der Orientierungswerte gem. BauNVO von bis zu 1,0 ergibt sich aus den in diesem Fällen sehr kleinteiligen Grundstückszuschnitten, die im Bestand nahezu vollständig überbaut sind. Um hier den Bestand zu sichern, wurde eine jeweils bestandsorientierte Grundflächenzahl festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen im Planungsgebiet durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich daraus, dass bereits im Bestand in weiten Teilen eine Gesamtgrundflächenzahl von bis zu 0,8 vorhanden ist. Bei Grundstücken, die im Bestand bereits eine höhere Gesamtgrundflächenzahl haben, wird diese entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

~~Eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nicht, da die bestehende Struktur in der Ortsmitte durch eine hohe Versiegelung und teilweise komplette Überbauung von Grundstücken geprägt ist. Die zukünftige Bebauung soll sich in ihrem Maß in dieses Gebiet einfügen. Dies kann ausreichend über die Beurteilung gem. § 34 BauGB gewährleistet werden, so dass eine Regelung des Maßes der Nutzung nicht erforderlich ist. Daher wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet.~~

Wandhöhen

Ziel des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig die Einfügung von neuen Gebäuden in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung zu sichern.

Zur Ermittlung der zulässigen Höhenentwicklungen gem. § 34 BauGB wurden die bestehenden Gebäudehöhen im Kernbereich vollständig aufgemessen.

Das Ortsbild ist entlang der Augsburgener und Münchener Straße geprägt von zahlreichen Höhensprüngen, die zwischen zwei- bis viergeschossigen Gebäuden variieren. Die Wandhöhen liegen gem. Bestandserhebung zwischen ca. 5,60 m bis ca. 11,0 m. Die Firsthöhen liegen im Geltungsbereich zwischen ca. 9,60 m – 17,80 m. Allerdings sind Firsthöhen über 14,80 m Einzelfälle.

Um die straßenraumbegleitende Kubatur der Gebäude zu sichern, wird im Kernbereich eine Mindest- sowie Maximalwandhöhe festgesetzt. Der wahrnehmbare Straßenraum in der Münchener und der Augsburgener Straße zwischen den jeweiligen Gebäudeaußenwänden ist sehr unterschiedlich breit.



Abb. 8: Ausschnitt der Breiten des wahrnehmbaren Straßenraums (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 06.2024)

Um das Entstehen eines schluchtartigen Straßencharakters zu vermeiden, soll die Höhenentwicklung entsprechend begrenzt werden. Die verträglichen Wandhöhen der straßenbegleitenden Bebauung wurden anhand des Abstands des jeweiligen Bauraums zur Straßenmitte ermittelt. Hierzu wurde ein Maß von ca. $0,7 H$ als verträglich zugrunde gelegt. Um starke Schwankungen in den Höhen entlang der Hauptverkehrsstraße zu vermeiden, wurden die Wandhöhen einander angeglichen. Dementsprechend werden Maximalwandhöhen von 8,5 m, 9,5 m und 10,5 m festgesetzt. Die Mindestwandhöhe von 5,5 m schließt eingeschossige Bebauungen entlang der Hauptverkehrsstraße aus und entspricht damit dem bestehenden Ortsbild. **Diese Mindestwandhöhe wird gem. textlicher Festsetzung für den Kernbereich geregelt.**

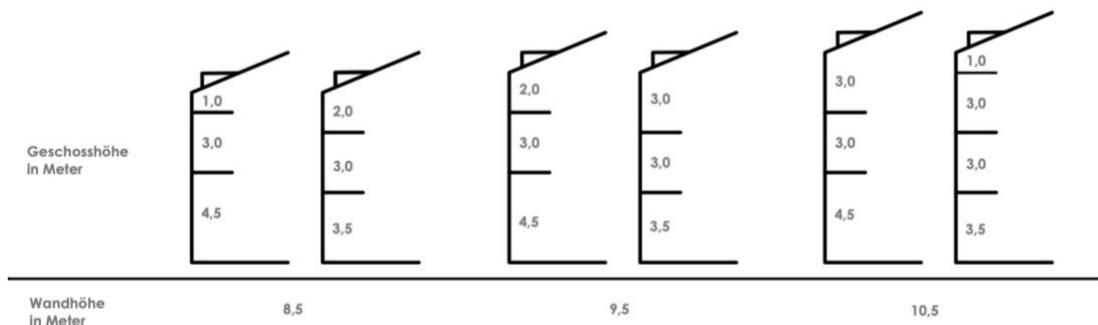


Abb. 9: beispielhafte Geschosshöhe der unterschiedlichen Wandhöhen (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 09.2023)



Abb. 10: festgesetzte Wandhöhen (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 05.2025))

Einige Bestandsgebäude innerhalb des Kernbereichs überschreiten die nach der oben erläuterten Herleitung zulässigen Wandhöhen. Diese Sonderfälle werden gem. ihrer Bestandshöhe festgesetzt. Für das denkmalgeschützte Gebäude in der Augsburger Straße 10 wird aufgrund des Denkmalschutzes die Wandhöhe gemäß Bestand festgesetzt.



Abb. 11: Sonderfälle der Höhenentwicklung im Bestand
(Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 05.2025))

~~Im rückwärtigen Bereich wird die zulässige Wandhöhe durchgängig auf 10,5 m festgesetzt. Damit wird das zulässige Höchstmaß der Wandhöhen im Kernbereich auf den rückwärtigen Bereich übertragen, womit eine wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht wird, die sich in die Ortsmitte einfügt. Im Gegensatz zum Kernbereich wird im rückwärtigen Bereich die Höhe der Gebäude nur durch eine maximale Wandhöhe begrenzt und ermöglicht somit eine größere Flexibilität.~~

Im rückwärtigen Bereich wird auf die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen verzichtet. Hier richtet sich die zulässige Höhenentwicklung weiterhin gem. § 34 BauGB nach dem sich aus der umgebenden Bebauung ergebenden Maß. Angesichts der Höhenfestsetzungen im Kernbereich ist eine Steuerung der Höhenentwicklung im rückwärtigen Bereich im Rahmen des § 34 BauGB ausreichend und entspricht der dort teils unterschiedlichen Topographie sowie planerischer Zurückhaltung.

Firsthöhen

Um zu vermeiden, dass bei großen Gebäudetiefen unter Ausnutzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der möglichen Dachneigung gebietsuntypische Gebäudehöhen erreicht werden, wird **im Kernbereich** zusätzlich die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Um die Firsthöhen festzusetzen wurden anhand der Bestandsvermessung die **tatsächlichen Firsthöhen geprüft**. Die Firsthöhen werden 4 m über den maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. **Mit dieser festgesetzten Firsthöhe können die Firsthöhen im Bestand weitgehend abgebildet werden**. Bestandsgebäude, deren Bestandsfirsthöhe höher als die dadurch zulässige Firsthöhe ist, werden aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung abweichend davon gemäß ihrer Bestandsfirsthöhe festgesetzt. Dadurch wird das Ortsbild sichergestellt.

Höhenbezugspunkte

~~Der Geltungsbereich weist ein bewegtes Gelände mit Geländehöhenunterschieden von bis zu 4,5 m zwischen der Hauptverkehrsstraße und den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf. Aus diesem Grund wird der untere Bezugspunkt für den Kernbereich und den rückwärtigen Bereich differenziert geregelt.~~

Das Gelände entlang der Augsburgener, Münchener, Herzog-Wilhelm, Bgm.-Wohlgeschaffen Straße und dem Marktplatz ist geprägt von großen Geländeunterschieden. Um diesem Umstand Rechnung tragen zu können, wird der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen grundstücksbezogen festgesetzt. Dieser entspricht jeweils der gemittelten Geländehöhe gemessen an der Gehweghinterkante entlang der Münchener Straße, Augsburgener Straße, Marktplatz, Herzog-Wilhelm-Straße bzw. Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße. Hiermit kann sichergestellt werden, dass zu diesen Straßen die städtebaulich prägnante Höhenentwicklung städtebaulich verträglich ist. In Bereichen, die sowohl an die Münchener und Augsburgener Straße, den Marktplatz als auch an die Herzog-Wilhelm-Straße bzw. Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße angrenzen, beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die Gehweghinterkante entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, um die Höhenentwicklung entlang der Hauptverkehrsstraße zu orientieren.

~~Im rückwärtigen Bereich, der in der Planzeichnung mit einer max. Wandhöhe von 10,50 m definiert wird, beziehen sich die Wand- und Firsthöhen der ersten Gebäudereihe entlang der Straßenbegrenzungslinie auf die gemittelte Geländehöhe gemessen an der Grundstücksgrenze entlang der jeweils angrenzenden Seitenstraßen. Die übrigen Gebäude im rückwärtigen Bereich beziehen sich auf die gemittelte natürliche Geländeoberfläche im Bereich der~~

~~baulichen Anlage. Das bedeutet, dass im Zuge der Bauantragsstellung eine Vermessung durchgeführt werden muss, um die konkrete Höhe des natürlichen Geländes zu ermitteln und darauf aufbauend planen zu können.~~

Im Folgenden stellt ein Beispiel die Ermittlung des unteren Bezugspunkts entlang der Grundstücksgrenze dar:

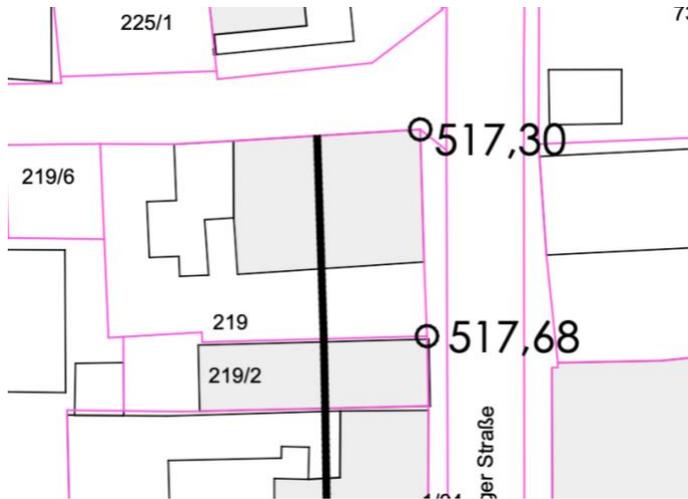


Abb. 12: Beispiel zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 02.2025)

Für Fl.Nr. 219 wird der nördliche sowie der südliche Punkt an der Grundstücksgrenze zur Augsburg Straße gemessen: $(517,30 \text{ m ü.NHN} + 517,68 \text{ m ü.NHN})/2 = 517,49 \text{ m ü.NHN}$

Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die festgesetzte Firsthöhe. Bei untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen mit einem Flachdach bildet die Attika den oberen Bezugspunkt.

Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, die städtebaulichen Ziele der Sicherung der vorhandenen Baustruktur und der Schaffung eines homogenen Ortsbildes zu sichern und gleichzeitig Spielräume bei der individuellen Ausnutzung dieser Festsetzungen zu eröffnen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan sieht großzügige Bauräume vor, welche die bestehende Gebäudesituierung, mit Vor- und Rücksprüngen der Fassade, entlang der Münchener- und Augsburg Straße durch Baulinien entlang der bestehenden Gebäudekanten sichern. Die bestehenden raumprägenden Hofbereiche wurden zur Sicherung der stadt- und freiraumplanerischen Charakteristik der Ortsmitte durch Rücksprünge der Baugrenze in einem angemessenen Maß freigehalten.

Um die ausreichende Zufahrtsbreite der bestehenden Hofzufahrt zu Fl.Nr. 218 über Fl.Nr. 217 zu sichern, wird ein Rücksprung des Bauraums als Baugrenze festgesetzt.

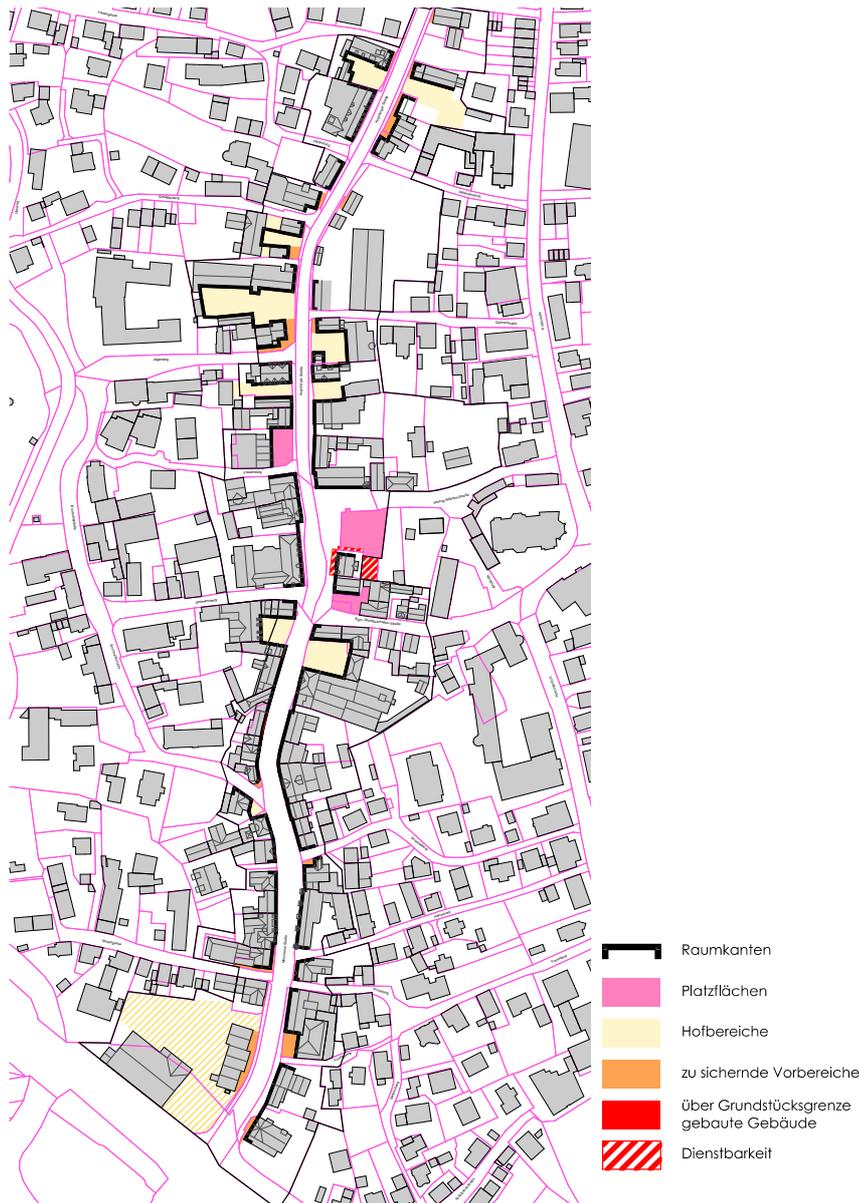


Abb. 13: Höfe und Platzbereiche im Bestand (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 04.2023)

Damit, wie im Bestand vorhanden und prägend entlang der Hauptverkehrsstraße, Arkaden in den Erdgeschosszonen zur Aufweitung der Vorbereiche der Geschäfte entstehen können, sind im Erdgeschoss Rücksprünge bis zu 3 m im Kernbereich zulässig.

Gleichzeitig soll das Fassadenbild entlang der Hauptverkehrsachse erhalten werden. Aus diesem Grund dürfen Baulinien und Baugrenzen, die zur Straße hin orientiert sind (im Kernbereich) nicht durch Balkone, Erker o.ä. überschritten werden. Gestalterische und technisch sowie aufgrund des Schallschutzes notwendige Elemente wie Dachüberstände, Treppen sowie Be- und Entlüftungsanlagen an den mit Planzeichen A.6.6 gekennzeichneten Fassaden sind hiervon ausgenommen.

Auf Fl.Nr. 226 sowie auf Fl.Nr. 58 wurden die Baulinien zur Aufweitung der Engstelle im Straßenraum jeweils rückversetzt und nicht auf die bestehende Gebäudekante festgesetzt. Gerade in diesem Bereich ist der Straßenraum sehr beengt bzw. die Gehwegbreiten zu schmal. Um den wahrnehmbaren Straßenraum zu erweitern und zukünftig eine Erweiterung der Gehwege (auf Privatgrund) zu ermöglichen,

wurden die Bauräume eingerückt. Hierzu müssen vorab Gespräche mit den Eigentümer*innen erfolgen, um das Mitwirkungsinteresse abzufragen.

Im rückwärtigen Bereich sind die Bauräume mit einem Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze größtmöglich definiert. Bei einer bestehenden Überbauung der Flurstücksgrenze und entlang von Flurstücksgrenzen, an denen das Nachbargrundstück bis zur Grundstücksgrenze bebaut ist, wird der Bauraum bis auf die Flurstücksgrenze festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden Gebäude dürfen Nutzungsänderungen oder Umbauten von Bestandsgebäuden, die über die festgesetzten Bauräume hinausragen, am gesamten Bestandsgebäude, auch über den festgesetzten Bauraum hinaus, vorgenommen werden. Bei einem vollständigen Abbruch von diesen Bestandsgebäuden sind die Neubauten jedoch ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bauräume zu errichten.

5.5 Nebenanlagen, Zufahrten und Wege

Da die Bauräume großzügig bemessen sind, sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ~~sowie Tiefgaragenrampen~~ nur innerhalb der Bauräume zulässig. Um Zufahrten und Wege ~~sowie bestehende Nebenanlagen und Stellplätze~~ zu ermöglichen, ~~gilt für diese Anlagen eine entsprechende Ausnahme von der Regelung~~ sind diese im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraums durch Standplätze für Abfallbehälter und Lagerplätze zu vermeiden, sind diese mit einem Abstand von mindestens 3 m zur ~~Straßenbegrenzungslinie~~ Grundstücksgrenze entlang der ~~Augsburger Straße, Münchener Straße, Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße und Herzog-Wilhelm-Straße~~ abzurücken sowie einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

Gebäudeunabhängige, freistehende Solarenergieanlagen sind ausschließlich im rückwärtigen Bereich zulässig, damit der Straßenraum entlang der Hauptverkehrsstraßen aus stadtgestalterischen Gründen nicht durch diese Anlagen geprägt wird und das charakteristische Ortsbild in der Ortsmitte gewahrt wird.

5.6 Bauweise

Um die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der an den Hauptgebäuden an einer oder beiden seitlichen Grenzen angebaut werden darf. So kann die Länge der zusammenhängenden Fassaden mehr als 50 m betragen.

5.7 Bauliche Gestaltung

Fasadengestaltung

Charakteristisch für die Ortsmitte sind die Putzfassaden sowie der dem Wandanteil untergeordnete Fensteranteil.

Um das historische Erscheinungsbild im Kernbereich entlang der Hauptverkehrsstraßen zu sichern, werden dort ausschließlich Putzfassaden mit einem Fensteranteil (inkl. Rahmen) von max. 35 % zugelassen. Größere zusammenhängende Glasfassaden sowie Fassaden aus Holz, Stein, o.ä., die nicht dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen werden hiermit ausgeschlossen.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Ein weiteres ortsbildprägendes Element entlang der Hauptverkehrsstraße sind die geneigten Dächer, sowohl in Form von Sattel-, Walm-, Mansard- und sonstigen geneigten Dächern mit First.

Für jegliche Baukörper im Kernbereich sind deshalb ausschließlich geneigte Dächer mit First zulässig. Hiervon ausgenommen sind Pult-, Zelt- und Tonnendächer, da diese nicht ins Ortsbild passen.

Die Dachneigung variiert im Bestand innerhalb dieses Bereichs zwischen 35° und 74°, wobei in der Regel die Dachneigung bei ca. 50° liegt. Um ausreichend Flexibilität in der Ausführungsplanung zu sichern und gleichzeitig die bestehende prägende Dachneigung zu sichern, wird eine Spanne von 40°-60° zugelassen. Bei Mansarddächern ist diese Spanne als gemittelte Neigung der Dachflächen, gemessen von der Traufe bis zum First, zu verstehen, wobei auch Teilflächen die 60° nicht überschreiten dürfen.

Im rückwärtigen Bereich sind auch sonstige Dächer zulässig, da diese nicht prägend in den Straßenraum wirken und der Gestaltungscharakter dennoch gewahrt bleibt.

Die geneigten Dächer im Bestand weisen eine Vielzahl an Dachgauben und Zwerchgiebeln auf. Diese sind erst ab einer Dachneigung von 25° zulässig, um sicherzustellen, dass sich diese dem Hauptdach unterordnen.

Technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Antennen sind unzulässig, da sie sich in die bestehende Dachgestaltung nicht einfügen. Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Da sich aufgeständerte Solaranlagen nicht in das Ortsbild einfügen würden, müssen diese bei geneigten Dächern flächenbündig zur Dachhaut installiert werden.

Neben der Dachform ist die bestehende größtenteils einheitliche Dacheindeckung langfristig zu sichern, weshalb die Dacheindeckung ausschließlich in ziegelroter, rotbrauner und grauer Farbe zulässig ist.

Um das festgesetzte Farbspektrum zu verdeutlichen, sind im Folgenden RAL-Farben (nach RAL gGmbH normierte Farben) mit der entsprechenden zugeordneten Nummer aufgelistet:

RAL 040 40 30	RAL 040 40 40	RAL 040 40 50	RAL 040 40 60
RAL 050 30 20	RAL 050 30 30	RAL 050 30 36	RAL 8002
RAL 8004	RAL 8012		

Quelle: <http://www.ral-farben.de/alle-ral-farben> (Stand 04.10.2023)

Charakteristisch für das Ortsbild entlang der Hauptverkehrsstraßen ist die Traufständigkeit der Gebäude. An den Einmündungen in die Seitenstraßen

dagegen stehen die Gebäude giebelständig zur Straße. Diese Struktur wird durch die Festsetzungen der Abgrenzung der Firstrichtungen gesichert.

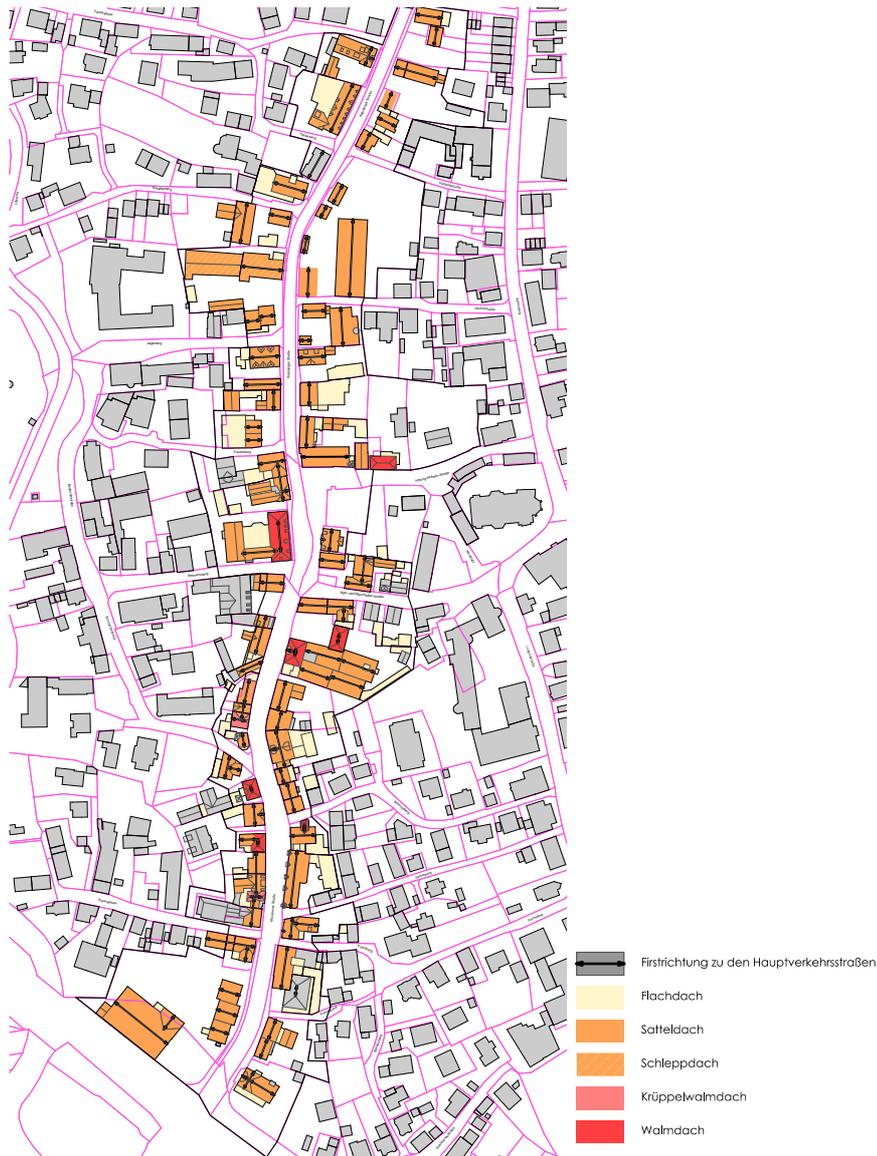


Abb. 14: Firstrichtungen und Dachformen im Bestand (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 06.2024)

Flachdächer von Neubauten, die im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sind, sollen mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt werden. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke vorzusehen, die mit einer blütenreichen Sedum-Mischung bewachsen werden soll. Die Dachbegrünung entfaltet insbesondere eine positive Wirkung auf den Wasserhaushalt (Regenwasserretention, Speicherung von Niederschlagswasser), das lokale Klima (Verdunstung) und den Naturschutz sowie die Artenvielfalt (Magerstandorte dienen als Lebensraum für ein erweitertes Artenspektrum). Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient somit städtebaulich dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung, insbesondere in der Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde erkennt, dass die Anpflanzungsfestsetzungen in das Eigentum der Planungsbetroffenen eingreift und insbesondere einen möglichen Mehraufwand hinsichtlich der Konstruktion bedeutet. Dennoch stellt sich die Festsetzung als verhältnismäßig dar. In der Abwägung überwiegen aufgrund der erheblichen Anforderungen des Klimawandels und der Herausforderung der Klimafolgenanpassung die Gründe für die entsprechende Festsetzung.

Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern, sind Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf den Flachdächern zulässig. Dabei soll bevorzugt eine Kombination zwischen Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Anordnung dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50% der extensiv zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass sämtliche nutzbaren Dachflächen ausschließlich der Solarenergienutzung dienen und damit eine Dachbegrünung entfällt. Mit dieser Festsetzung werden in der Abwägung unterschiedliche ökologische Aspekte in Einklang gebracht und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet.

Werbeanlagen

Innerhalb der historisch gewachsenen Ortsmitte erfordern Werbeanlagen einen sensiblen Umgang. Deshalb werden Werbeanlagen sowohl in ihrer Größe als auch in ihrer Ausgestaltung so beschränkt, dass sie sich optisch der Architektur unterordnen und keine störende Wirkung von ihnen ausgeht.

5.8 Fahrradstellplätze, Tiefgaragen und Stellplätze

Die Stellplatzzahlen für den Kfz-Verkehr werden abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Mering für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Praxisräumen, Verkaufs- und Gaststätten, Hotels, Pensionen und ähnlichen Beherbergungsbetrieben sowie Handwerksbetrieben und sonstigen gewerblichen Anlagen mit einer geringeren Anzahl festgesetzt. Bei gewerblichen Nutzungsänderungen von bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden müssen keine weiteren Stellplätze als über die im Bestand nachgewiesenen Stellplätze hergestellt werden. Die geringeren Stellplatzzahlen sind durch die Lage dieser Betriebe in der Ortsmitte von Mering mit einer fußläufigen Erreichbarkeit für die ortsansässige Bevölkerung sowie der direkten Anbindung zum Bahnhof im Süden des Plangebiets zu erklären. Außerdem soll durch die Privilegierung dieser Nutzungen ein zusätzlicher Anreiz zur Ansiedlung in der Ortsmitte geschaffen werden.

Ausschließlich bei Wohnnutzung sowie den Stellplätzen für Fahrräder sind die Stellplätze gem. Stellplatzsatzung des Marktes herzustellen.

Erweitert zur Stellplatzsatzung des Marktes können im Plangebiet auch Kfz-Stellplätze bei Neubau von Wohngebäuden abgelöst werden, wenn hierzu ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird. Dieses beinhaltet, dass bei Anlage von mind. 5 Wohnungen eine Stellplatzreduzierung auf bis zu 75 % der erforderlichen Stellplätze erfolgen kann, wenn die Nachfrage der Bewohner*innen nach Stellplätzen durch alternative Mobilitätsangebote nachweisbar reduziert werden kann.

Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sowie Fahrradgaragen sind im Kernbereich nicht zulässig, um eine negative optische Wirkung durch abgestellte Fahrzeuge aller Art zu vermeiden. In das Hauptgebäude integrierte Garagen sind dagegen zulässig.

Um eine Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten und gleichzeitig eine Minimierung des Freiflächenverbrauchs sicherzustellen, sind Tiefgaragen im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der Bauräume zulässig. Um optische Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind die Tiefgaragenrampen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in das Gebäude zu integrieren.

Des Weiteren wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze beschränkt, indem diese in den Hauptbaukörper oder in eine Tiefgarage zu integrieren sind. Dies gilt, wenn ein Bauvorhaben auf einem Grundstück bei Neuerrichtung eines Gebäudes einen Stellplatzbedarf von mehr als 3 Stellplätzen auslöst. Ausnahmen davon können erteilt werden, wenn der Mehrbedarf dieser Stellplätze auf anderem Wege nachgewiesen werden kann, z.B. durch Ablösung oder Nachweis auf eigenem oder fremdem Grund in der Nähe. Dadurch soll großflächig versiegelten, oberirdischen Stellplatz- und Garagenlandschaften entgegengewirkt werden.

Die bereits auf dem Baugrundstück nachgewiesenen, notwendigen Stellplätze sind dabei auf den aus neuen Vorhaben resultierenden Stellplatzbedarf anzurechnen.

Besucherstellplätze dürfen grundsätzlich oberirdisch realisiert werden, damit sie von Besucher*innen leicht erreicht und angenommen werden können.

Durch die Realisierung von Tiefgaragen wird eine kompakte Bebauung mit einem geringeren Anteil an versiegelter Fläche erreicht, da nachzuweisende Stellplätze unterirdisch unter dem jeweiligen Gebäude untergebracht werden. Die Freiflächen des Grundstücks stehen dadurch in größerem Maße höherwertigen Aufenthaltsnutzungen, zur Verfügung. Der reduzierte Versiegelungsgrad ermöglicht somit eine Begrünung der sonst für oberirdische Stellplätze benötigten Flächen. Durch die Möglichkeit zur Pflanzung von Vegetationsstrukturen wird ein Beitrag zur Reduzierung des Hitzeinseleffekts von versiegelten Flächen geleistet und somit das lokale Kleinklima verbessert. Zum anderen dienen Tiefgaragen mit einer erhöhten Bodensubstratschichtdecke und durchwurzelbarem Bodenaufbau der Rückhaltung von Niederschlagswasser und fördern die Verdunstungskühlung. Um die nutzbare Fassade zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzuschränken, dürfen Ein- und Ausfahrtsbereiche nicht breiter als 7,5 m sein.

Bei der Neuerrichtung von Tiefgaragen sind die Rampenbauwerke in das Gebäude zu integrieren, um eine qualitativ hochwertige Freiflächennutzung gewährleisten zu können.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum müssen Stellplätze einen Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze entlang der Straßen einhalten.

~~5.9 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung~~

~~Zur Sicherung der beiden zentralen Platzbereiche werden der Marktplatz und die Öffnung des Platzes an der Bgm. Wohlgeschaffen Straße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Platz festgesetzt. Wie im Bestand sollen die Plätze nicht nur als Erschließungsflächen, sondern auch als Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie zur Nutzung für Märkte und Veranstaltungen sowie Freischankflächen für die angrenzenden Gastronomiebetriebe dienen.~~

5.9 Immissionsschutz

Durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes im Plangebiet können in Form einer Temporeduzierung auf 30 km/h entlang der Augsburger-/Münchener Straße und Marktplatz an den Immissionsorten der Bestandsbebauung zumindest die gesundheitsgefährdenden Pegel von 70/60 dB(A) tags/nachts größtenteils eingehalten werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zusätzlich Anforderungen des Schallschutzes an die neuen Baukörper zu stellen.

Als erste passive Schallschutzmaßnahme, wären bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten Schlaf- und Wohnräume auf die lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren.

Ist nicht für alle schutzbedürftigen Räume eine Grundrissorientierung möglich, sind an den Immissionsorten mit Beurteilungspegeln von ≥ 45 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts, im Fall von Um- oder Neubauten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an diesen Fassaden der Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

Die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile muss im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

5.10 Einfriedungen

Zur Charakteristik des Ortsbildes in der Ortsmitte von Mering gehören die in weiten Teilen direkt am öffentlichen Straßenraum stehenden Gebäude in geschlossener Bauweise, die eine klare Raumkante bilden und den öffentlichen Raum eindeutig definieren (siehe Kap. 5.4S). Charakteristisch finden sich immer wieder Rücksprünge von dieser durchgehenden Fassadenfront in der Bebauung. Durch diese Rücksprünge ergeben sich kleine Platz- und Hofsituationen, die jedoch durch ihre offene Gestaltung zur Nutzung durch die Öffentlichkeit einladen. Um diese insbesondere entlang der Münchener und Augsburgener Straße offenen, für die Öffentlichkeit nutzbaren Platz- und Hofsituationen weiterhin zu erhalten, sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Kernbereichs auf den Grundstücken, bei denen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen ist, nur transparente Einfriedungen mit einer Höhe von 1,0 m zulässig. Damit soll es den Eigentümern ermöglicht werden, das Privatgrundstück vom öffentlichen Raum abzugrenzen, aber gleichzeitig die durchlässige Wirkung nicht zu beschränken.

In den Bereichen, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind auch Hecken oder offene Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die zulässige Höhe der Hecken aus einheimischen Gehölzen, sowohl in geschnittener als auch in freiwachsender Form, ergibt sich dabei aus den gesetzlichen Bestimmungen, etwa den Abstands- und Höhenvorgaben des BayAGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der in der Bayerischen Rechtssammlung).

Für alle Einfriedungen ist bei der Ausbildung der Zäune auf eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu achten, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Des Weiteren sind dort auch Einfriedungen in Form von Hecken zulässig.

5.11 Grünordnungskonzept

Als einen ersten Baustein sieht das Grünordnungskonzept im stark versiegelten Ortszentrum der Marktgemeinde Mering die Stärkung der Begrünung im öffentlichen Raum durch Festsetzung von Neupflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor. Damit soll einerseits die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum gesteigert und andererseits ein Beitrag zur Klimaanpassung im Hinblick auf die zunehmende sommerliche Hitze geleistet werden.

Ein zweiter wichtiger Baustein ist die Stärkung der Durchgrünung der privaten Freiflächen. Auch in den privaten Bereichen soll künftig durch Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Begrünung von Freiflächen sowie dezentraler Versickerung ein Beitrag zur Klimaresilienz sowie zur Artenvielfalt geleistet werden. Der Gemeinde ist an dieser Stelle bewusst, dass die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie zur Versickerung in das Eigentum der Planungsbetroffenen eingreifen und insbesondere einen möglichen

Mehraufwand hinsichtlich Aufwand, Kosten und evtl. Konstruktion bedeuten. Die entsprechenden Festsetzungen stellen sich jedoch als verhältnismäßig dar. In der Abwägung überwiegen aufgrund der erheblichen Anforderungen des Klimawandels und der Herausforderung der Klimafolgeanpassung die Gründe für diese Festsetzungen.

Zur Reduzierung der Aufheizung der versiegelten Flächen im Ortszentrum sowie zur Aufwertung des Ortsbildes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der gewerblich geprägten Ortsmitte trägt eine Kombination von Begrünungsfestsetzungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich bei.

Allgemeines

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets weiterhin sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen Festsetzungen und Planeinträgen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten, der sich sowohl kleinklimatisch, naturschutzfachlich als auch ortsgestalterisch positiv auswirkt. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

Begrünung der Baugebiete

Unversiegelte sowie begrünte Flächen leisten einen elementaren Beitrag zum immer wichtiger werdenden Thema der Klimaanpassung. Diese unbebauten und begrünten Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen und speichern und damit verzögert an das Grundwasser sowie in Form der Verdunstung an die Umgebung abgeben, was einen positiven Effekt auf das lokale Kleinklima hat.

Die vorhandenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, um eine ausreichende Begrünung und einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen sowie die gestalterische Qualität und die Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen zu erhalten bzw. zu erhöhen. Dies gilt auch für nicht bebaute Flächen innerhalb von Bauräumen.

Mind. 20 % der nicht überbauten Grundstückflächen sind zu begrünen und bepflanzen. Diese privaten Freiflächen sind als Rasen- oder Pflanzfläche herzustellen. Dabei ist eine Kombination der flächenhaften Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Notwendige Fahr- und Erschließungsflächen, offene oberirdische Stellplätze sowie Terrassenflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich einige Grundstücksflächen, die deutlich kleiner als 500 m², aber infolge der gewerblichen Nutzung bereits im Bestand sehr stark versiegelt sind. Daher ist es, bei diesen Grundstücken ausnahmsweise zulässig, dass 5% der als zu begrünt herzustellenden Fläche gem. Ziff. D.14.3 als begrünte Dachflächen hergestellt werden können. Diese begrünten Dachflächen sind auf die zu begrünenden Flächen anrechenbar. Somit wird gewährleistet, dass sowohl die privaten Belange der Nachverdichtung und erforderlichen Erschließung mit den ökologischen und klimatischen Belangen in Einklang zu bringen sind.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da sie keinen Beitrag zur

Biodiversität leisten und zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung mit Aufheizung führen.

Begrünung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind die erforderlichen Zufahrten, Wege sowie offenen Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke) herzustellen. Zur eindeutigen Bestimmung der Abflusseigenschaft des Belagsmaterials ist ein maximaler Abflussbeiwert von 0,7 festgesetzt.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken, um trotz der Unterbringung von Stellplätzen einen Rückhalteraum für Regenwasser zu schaffen. Durch die Verdunstung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wird ein positiver Beitrag zum Ausgleich des lokalen Kleinklimas geleistet. Darüber hinaus dient der Bodenaufbau in der festgesetzten Höhe der Kompensation für die mögliche, großflächige Unterbauung im Planungsgebiet. Damit steht für die Pflanzung von Bäumen weiterhin ausreichend Wurzelraum zur Verfügung.

Um eine optisch ansprechende Einbindung von Nebenanlagen wie Müllhäuser, Fahrradabstellanlagen oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten in den umgebenden Freiraum zu gewährleisten, sind Nebenanlagen mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Baumpflanzungen

Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume tragen einerseits auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, andererseits erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum von Tierarten und erhöhen die Biodiversität innerhalb des Planungsgebiets.

Um eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der privaten Freiräume sowie des öffentlichen Raums entlang der Münchener- und Augsburgs Straße zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Im Bereich der privaten Freiflächen sind ab einer Grundstücksgröße von 300 m² je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum sowie zusätzlich drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität darauf angerechnet werden. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Münchener- und Augsburgs Straße sind 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

So kann eine ausreichende und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets sichergestellt werden. Auch in den immer heißer werdenden Sommern gewährleistet die Verschattungs- und Verdunstungsfunktion des Vegetationsbestands eine temperatenausgleichende Wirkung und trägt so auch zum Wohlbefinden der Anwohnerinnen und Anwohner bei.

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen, anderen baulichen Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sowie in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke gem. Festsetzung des Bauordnungsplanes vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die

Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen. Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Ein Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Daher ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sowie zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.

Wie in Kap. 3.4 bereits erwähnt, kommen im Planungsgebiet inhomogene Bodenverhältnisse vor. Angesichts dieser wechselhaften Sickerhältnisse sollte die Realisierbarkeit von Sickereinrichtungen zweckmäßig jeweils vorab im Einzelfall durch einen Sachverständigen z.B. mittels entsprechender Erkundungsbohrungen und/oder in-situ-Sickerversuchen geklärt werden.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

Grundwasser und Niederschlagswasser

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

Generell sind Gebäude wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

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

Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope.

5.12 Artenschutz

Durch die Bauleitplanung im Wege ~~eines einfachen des~~ Bebauungsplans wird kein Baurecht erstmals neu begründet, sondern lediglich bestehendes Baurecht gemäß §§ 34 BauGB städtebaulich erforderlichen Festsetzungen unterworfen. So löst die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus, die abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung aufzulösen wären. Es ist daher davon auszugehen, dass ggf. auftretende artenschutzrechtliche Konflikte mit CEF-Maßnahmen grundsätzlich lösbar sind und damit einer Realisierung des Bauleitplans nicht grundsätzlich im Wege stehen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Schwaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Natürlich kann sich artenschutzrechtlich auch nach Erlass eines Bebauungsplans eine Änderung der Sachlage ergeben, die beachtlich ist. Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes ist im Zuge der Planung baulicher Vorhaben der Bauherr im Zweifel verpflichtet, gesondert eine vertiefte artenschutzrechtliche Stellungnahme zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die artenschutzrechtliche Analyse muss zunächst die konkrete Situation vor Ort auf dem Baugrundstück durch ein hinreichend qualifiziertes Büro ermittelt werden. Soweit erforderlich, sind neben der Darstellung der Bestandssituation auch vorgezogene Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu beschreiben bzw. festzulegen. Mit den Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Dabei gilt es zu beachten, dass für manche Arten bis zum Eintreten der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahme deren Umsetzung deutlich vor dem Eingriff erfolgen muss. Daher wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

5.13 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG abzuhandeln.

Sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung in dem überplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil **lehnen sich die diesbezüglichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan weiterhin am der Bestandsbebauung sowie an § 34 BauGB**, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB, an. **Der vorliegende Bebauungsplan sieht also keine Baurechtsmehrung bzw. zusätzliche Versiegelung gegenüber dem gem. § 34 BauGB möglichen Maß vor.** Die Festsetzungsinhalte des ~~einfachen~~ Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Ein Ausgleich ist hiermit nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5.14 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen Schäden und Nachteilen vorzubeugen, ist vorrangig eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorgesehen. Im Rahmen der Bauausführung ist ebenso auf eine ausreichende Dimensionierung von Regenrückhaltevolumen zu achten, sodass auch bei Starkregen ausreichend Regenrückhalteraum zur Verfügung steht.

Der bestehende bzw. wiederherzustellende Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke kurzzeitig überflutet werden. Dies sollte im Rahmen der Bauausführung bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Weitergehende Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragenflächen bzw. Dachbegrünung bezwecken zudem eine stärkere Wasseraufnahme, vorübergehende Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und haben somit einen positiven Effekt auf das Klima.

Da es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, erfolgt die Energieversorgung über die vorhandene Infrastruktur.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gebiets wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt und so die Neuversiegelung von Außenbereichsflächen tendenziell vermieden.

Des Weiteren wird durch die Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung sowie bezüglich einer ausreichenden Begrünung des Planungsgebiets dem Klimawandel entgegengewirkt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Qualifizierte Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung
- Erhalt der identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Strukturen
- Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels und ergänzender kultureller und gastronomischer Nutzungen in der Ortsmitte

6.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Möglicherweise bei künftigen Bauvorhaben Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen zum Teil Kompensation dieses Verlusts.
- Geringfügige Erhöhung der Versiegelung möglich -> weiterer Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Durch Festsetzung von dezentralen Versickerungseinrichtungen kann die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst werden. Auch die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen zu mind. 20 % soll der zunehmenden Flächenversiegelung entgegenwirken.
- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Zufahrten, Wegen sowie offenen Stellplätzen in Form von z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke auf den Grundstücken.
- Grundwasser: durch die zulässige künftige Bebauung treten voraussichtlich weitgehend keine Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in das Grundwasser auf. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind grundwasserbeeinflusste Böden möglich -> Empfehlung der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Versickerungseinrichtungen, die einen positiven Beitrag zur Neubildungsrate des Grundwassers leisten können.
- Durchlüftung des Planungsgebiets durch Stellung der Gebäude unverändert; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen sowie zu begrünenden Flächen
- Verdichtung der Bebauung im Gemeindegebiet; Einfügen in das Ortsbild, da Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung, Bauräumen erfolgen
- Soweit möglich Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern: Die Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich werden entsprechend dargestellt und gesichert
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb. Die technische Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ist geregelt.
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V.m. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist für das Plangebiet eher unwahrscheinlich und im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.