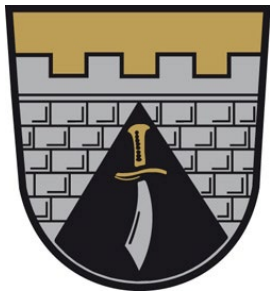


H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84 „SONAC“



MARKT MERING
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Vorentwurf zur

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

Neusäß, den 11.12.2025

geändert am



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Wahl des Verfahrens	3
3.	Bestandsbeschreibung	4
4.	Übergeordnete Planung.....	6
5.	Städtebauliche Ziele	15
6.	Art der baulichen Nutzung	15
7.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.	Grünordnungskonzept	18
9.	Erschließung	18
10.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	19
11.	Immissionsschutz	19
12.	Altlasten	20
13.	Wasserwirtschaft	21
14.	Ver- und Entsorgung	23
15.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
16.	Flächen	25

1. Anlass der Planung

Der Markt Mering hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Sonac“ beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt der Markt Mering die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung eines hier bereits bestehenden Gewerbebetriebes, der Firma Sonac. Der Betrieb möchte sich am Standort modernisieren, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.

In der Vergangenheit wurden bereits Nutzungsänderungen oder bauliche Änderung über Baugenehmigungen gem. § 35 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt. Da in den kommenden Jahren weitere Modernisierungsmaßnahmen und damit bauliche Änderungen vorgenommen werden sollen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundlage für die zukünftige Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs auf Basis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen. Dies entspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, in dem Bauleitpläne von der Kommune aufzustellen sind, sobald es eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,9 ha und umfasst folgende Flurnummern: 3242, 3229/3, 3228/2, 3228/3, 3228/4, 3178/18 (Lechfelder Straße) und 2417 (Staatsstraße), sowie Teilbereiche der Fl. Nrn. 3229/2 und 3241/2, alle in der Gemarkung Mering gelegen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung, Teil A), zu entnehmen.

2. Wahl des Verfahrens

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich des Marktes Mering. Bauplanungsrechtlich wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Die Durchführung des Vorhabens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wurde überprüft. Da die Voraussetzungen zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Auffassung des Marktes Mering nicht gegeben sind, wird der Bebauungsplan als projektierten Angebotsbebauungsplan gem. § 10 BauGB aufgestellt.

Der Planungsbereich unterliegt den Anforderungen des § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung, westlich des Hauptort Mering im „Äußeren Lechfeld“ gelegen. Südlich des Plangebietes führt die Staatsstraße St 2380 vorbei. Über diese ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden, noch westlich von Mering mündet die St 2380 in die Bundesstraße B2. In Mering selbst besteht mit den Haltepunkten Mering und Sankt Afra ein Anschluss die Regionalbahnstrecke München-Augsburg-Ulm.

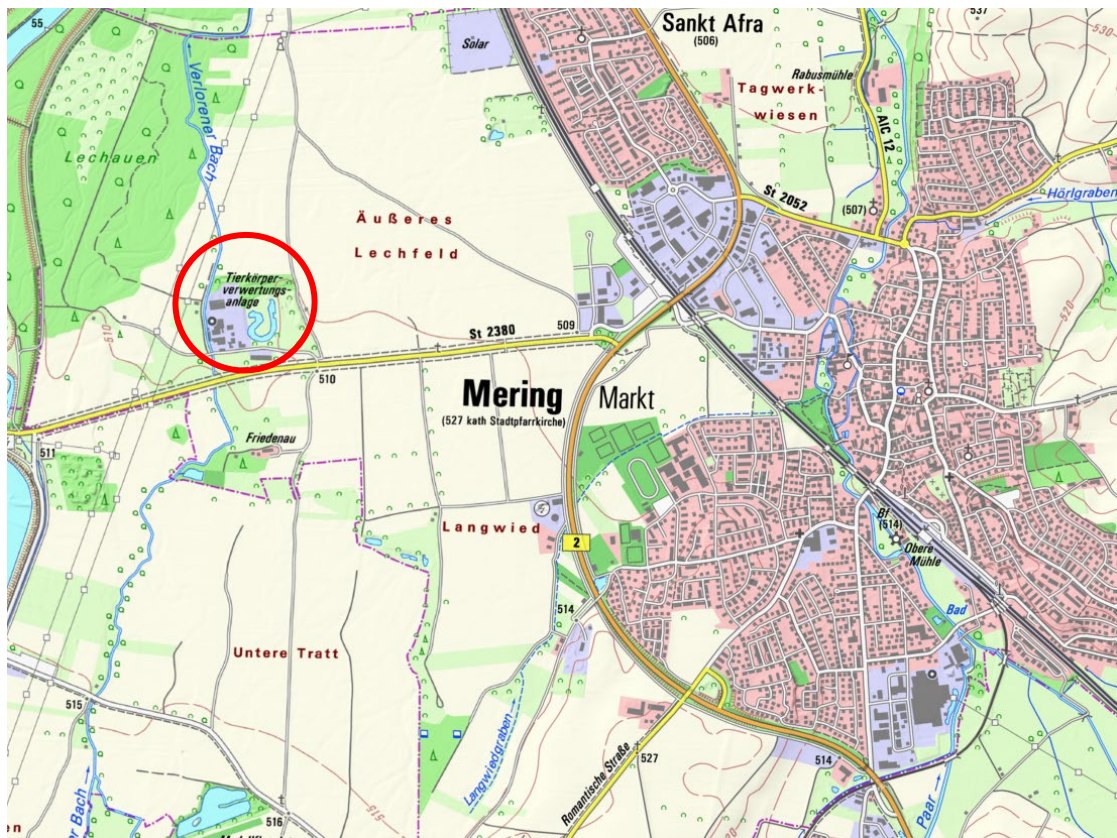


Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas 2022

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen geprägt. Im Osten unmittelbar angrenzend befinden sich Ökoflächenkatasterflächen (ÖKF) des Marktes Merings auf Teilflächen der Fl. Nrn. 3226/4, 3230, 3230/2, 3230/7 (Gemarkung Mering).

Im Westen befindet sich, entlang des direkt westlich des Betriebsgeländes angrenzenden Verlorenen Baches, ein Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 7731-0065-016 mit dem Hauptbiotoptyp: „Gewässer-Begleitgehölze, linear (70 %)“, Erhebungsdatum 15.09.1988.

Im Süden liegt in ca. 100 m Entfernung die Staatsstraße St 2380, südlich davon in ca. 400 m Entfernung die „Friedenau“, ein Gastronomiebetrieb sowie zwei Wohnhäuser, welche sich im Außenbereich befinden. Dies sind die sich zum Betriebsstandort Sonac nächstgelegenen Immissionsorte.

3.2 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände ist nahezu eben und befindet sich im Mittel auf ca. 509,50 m ü. NHN. Erst im nördlichen Bereich fällt es von 509,50 m ü. NHN auf 508,00 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Gebietes befinden sich auf der Flurnummer 3242 (Gemarkung Mering) Altlastenverdachtsflächen mit hohem Deponiegasgehalt (im Westen) und mit hohem Hausmüllanteil (im Osten). Weitere Altlastenverdachtsflächen befinden sich östlich angrenzend auf der Flurnummer 3229/2 Altlasten (Kataster-Nr. 77100102 - aktuell unter Nachsorge stehend) und nördlich, auf der Flurnummer 3244/2 (Gemarkung Mering) gelegen.

Die Vegetation innerhalb des Betriebsgeländes gliedert sich folgendermaßen:

- Innerhalb des Betriebsgeländes befinden sich vier im Ökoflächenkataster enthaltene Ausgleichsflächen. *[Redaktioneller Hinweis: Die internen Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Betriebsgelände herausgenommen und über Ökopunkte ausgeglichen].*
- Im westlichen Bereich ist eine gewässerbegleitende Gehölzreihe mit mesophilen Hecken. Des Weiteren führt direkt angrenzend am Betriebsgelände der „Verlorene Bach“
- Im nördlichen Bereich befinden sich artenreiche Säume und Staudenfluren, mäßig, artenarme Säume sowie stark verbuschte Grünlandbrachen und im südöstlichen Bereich befindet sich ein strukturarmer Privatgarten mit Einzelgehölzen sowie Tritt- und Parkrasen.

Weitere Beschreibungen umweltrelevanter Belange erfolgen im Umweltbericht, Teil I.

3.3 Standortalternativen

In der vorliegenden Planung handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, die den über Jahre gewachsenen Betriebsstandort der Fa. SONAC umfasst. Planungsalternativen, die den Anforderungen des Immissionsschutzes und des Geruches gleichermaßen erfüllen, gibt es in diesem Umfang im Markt Mering nicht.

Um die gleichen Ausgangsbedingungen zu erfüllen, müssten neue Flächen versiegelt werden, was nicht dem Planungsleitsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB "Scho-nender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden" sowie den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes (s. Ziffer 4, Begründung) entspricht.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023 (LEP)

Der Markt Mering liegt im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP).

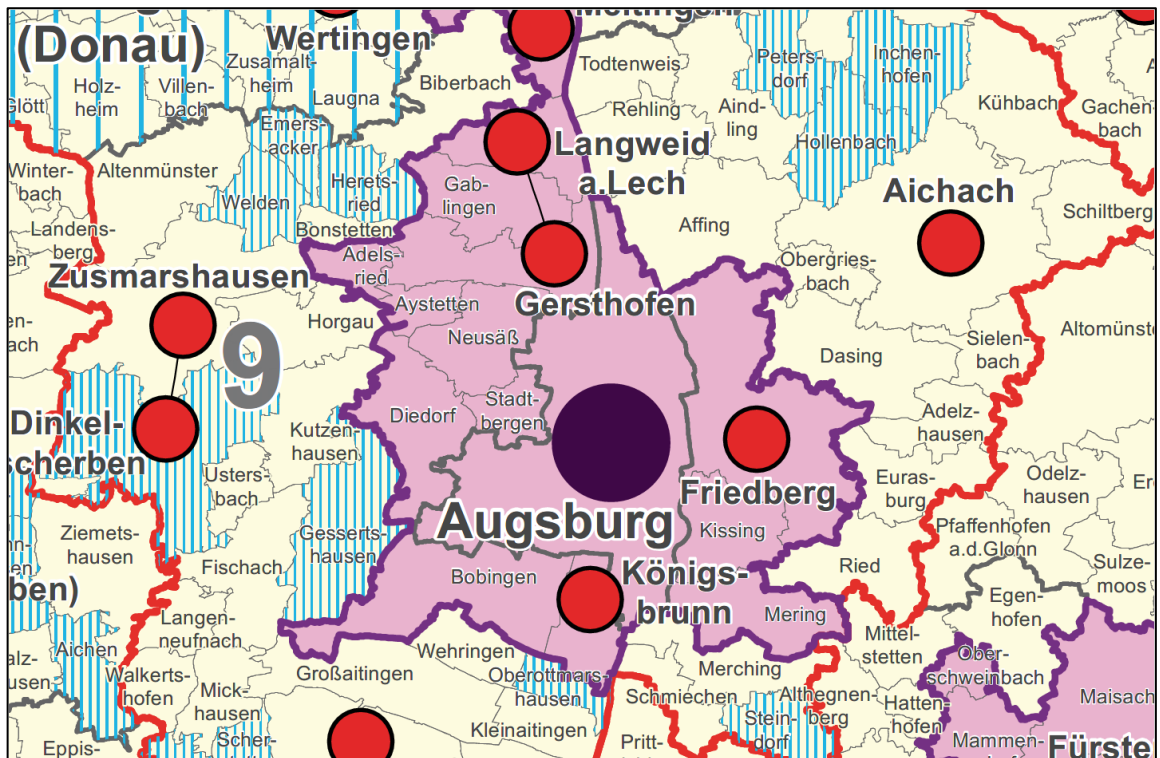



Abbildung 1 – Strukturkarte LEP Bayern, Anhang 2

Quelle: LEP 2023

 – Verdichtungsraum

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt der Markt Mering zum Verdichtungsraum (siehe Ziele (Z) Ziffer 2.2.1). Die Verdichtungsräume sind vor allem Standorte für die Wirtschaft, Bildungswesen, Dienstleistungsbereiche sowie für das kulturelle Leben, die in zukünftig gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

Im LEP sind für den Verdichtungsraum (siehe Ziffer 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume) folgende **Grundsätze (G)** formuliert:

(G) *Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,*
- *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

Im LEP werden darüber hinaus folgende **Ziele (Z)** (siehe Ziffer 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen) formuliert:

(Z) *In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.*

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen Ziffer 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ sind folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** genannt:

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.a. zulässig, wenn*

- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann.*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.*

Mit dem Anbindegebot soll einer Zersiedelung der Landschaft, insbesondere durch Streubebauung sowie ungegliederte bandartige Siedlungsstrukturen entgegengewirkt werden. Diese schränken die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bilden Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich, können negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und ökonomische Nachteile (z.B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur).

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um die Entwicklung neuer Siedlungsflächen, sondern um die bauplanungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbestandorts im Außenbereich.

Die Voraussetzung der Ausnahme von dem Ziel der Anbindung liegen im vorliegenden Fall nach Auffassung des Marktes Mering dahingehend vor, da eine nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Die Firma Sonac betreibt am Standort Mering eine Anlage zur Futtermittelherstellung aus tierischen Rohstoffen nach 7.34.1 G E der 4. BImSchV. Auf Grund der damit einhergehenden Geruchsemissionen erscheint es plausibel, dass der Ausnahmetatbestand vom Anbindegebot einschlägig sein könnte. Die Produktion am vorliegenden Standort ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen verbunden, weshalb von einer Angliederung des Betriebes an anderer Stelle in Ortsrandlage abgesehen wird. Dazu gehören unter anderem der LKW-Lieferverkehr, der mehrmals am Tag die benötigten Rohstoffe anliefert, aber auch insbesondere die Immissionen aus den Produktionshallen, die durch Biofilter neutralisiert werden können, sowie die Immissionen der betriebseigenen Kläranlage. Durch vorliegende Immissionsschutztechnische Gutachten (Lärm, Geruch) wird dargestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes schädliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren sind für den Betrieb bauliche Anlagen wie u.a. Ablufttürme und Silos notwendig, die sich negativ auf das Ortsbild bebauter Ortstagen z.B. durch Beschattung und Störung von Sichtbeziehungen auswirken können. Aus Gründen der Ortsgestaltung wird an der Bestandsfläche festgehalten und der Betrieb nicht in Ortsrandlage verlegt werden. Ergänzend ist anzuführen, dass es sich bei der

vorliegenden Planung um eine bereits bebaute Fläche handelt und Planungsalternativen fehlen, die den Anforderungen des Immissionsschutzes (Lärm und Geruch) gleichermaßen erfüllen.

Aus den dargelegten Gründen, insbesondere den standortgebundenen Immissionsschutzanforderungen aufgrund der Tatsache, dass die Firma Sonac am Standort Mering eine Anlage zur Futtermittelherstellung aus tierischen Rohstoffen gemäß Nr. 7.34.1 G E der 4. BImSchV betreibt, erscheint es nachvollziehbar, dass ein Ausnahmetatbestand für das Nr. 3.3 Abs. 2 Satz 1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Anbindegebot) einschlägig ist.

Im Kapitel 5 Wirtschaft Ziffer 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ sind zudem folgende **Grundsätze (G)** formuliert, denen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nachgekommen wird:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

***Zu 5.1 (B)** Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind.*

Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

(G) Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

4.2 Regionalplan Region 9 Augsburg

Nach dem Regionalplan Region 9 Augsburg ist der Markt Mering ein Unterzentrum im Landkreis Aichach-Friedberg, welches sich im ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburgs befindet. Zudem liegt der Markt an der bedeutenden Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Augsburg und Fürstentfeldbruck.

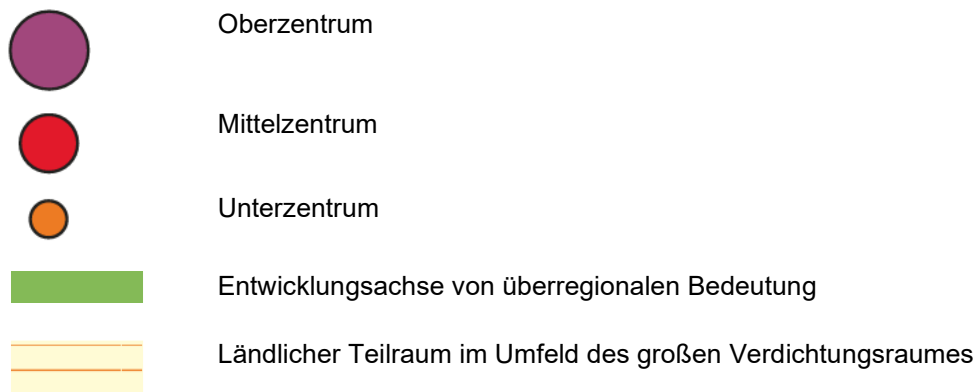
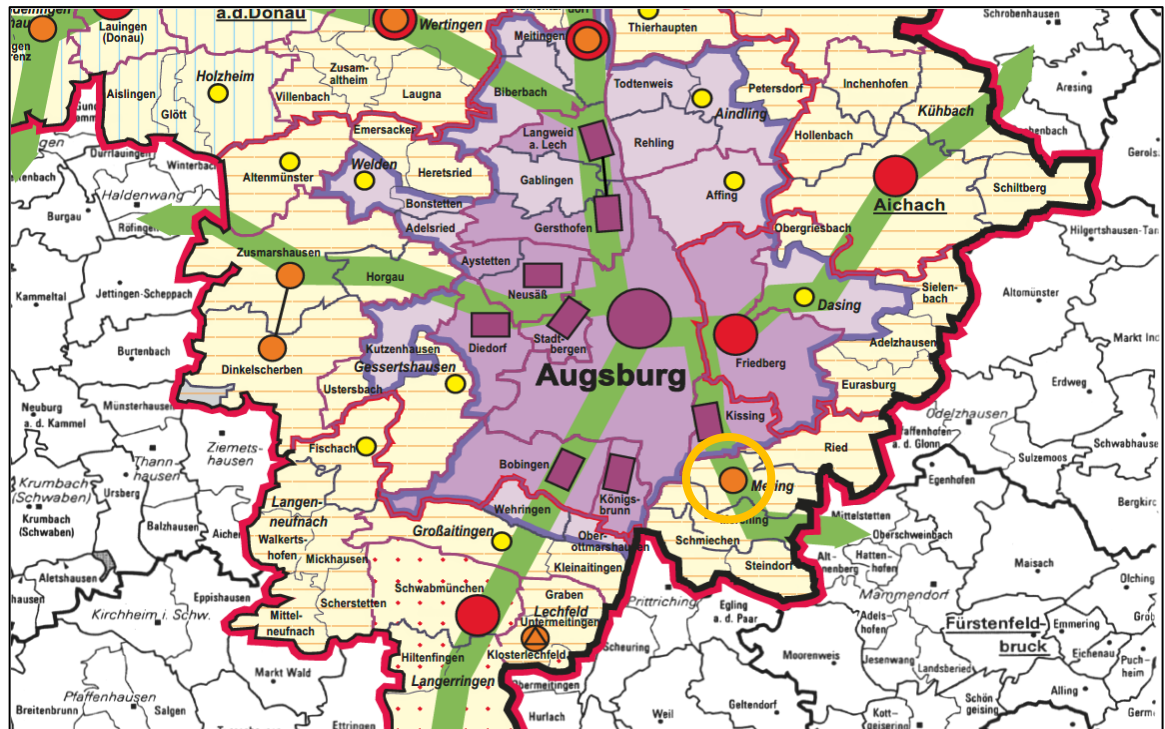


Abbildung 2 – Karte 1 Raumstruktur Regionalplan
 Quelle: Regionalplan Augsburg

Laut Regionalplan gelten folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)**:

A | Allgemeine Grundsätze

1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

Die Planung entspricht den Allgemeinen Grundsätzen des Regionalplans.

A II Raumstruktur

1.2 (Z) Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

Die Planung entspricht dem Ziel des Regionalplans zur Raumstruktur.

B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet werden bestimmt: Lechauwald, Lechniederung und Lechleite (6)

2.3 Schutzgebietssystem

2.3.2 (Z) Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll insbesondere im Lech-, Wertach- und Donautal, im Donau-Isar-Hügelland (hier vor allem im Paartal mit Nebentälern), auf der Aindlinger Terrassentreppe, in den Iller-Lech-Schotterplatten sowie der Südlichen Frankenalb, der Schwäbischen Alb, und im Ries, durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden. Die Funktion des Lechlaufs als Florenbrücke soll weiterentwickelt werden.

Die Planung wird vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet *Lechauwald, Lechniederung und Lechleite (6)* umrahmt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht unberührt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Regionalplans.

4. Wasserwirtschaft

4.2.1 Grundwasser- und Bodenschutz

4.2.1.1 (G) Der Schutz des Grundwassers in der Fläche sowie die Verminderung von Belastungen ist insbesondere in den hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereichen der Karstgebiete der Schwäbischen und Fränkischen Alb sowie der Riesalb, im Donau-Isar-Hügelland sowie im Lech-/Wertach- und Donautal anzustreben.

4.2.1.1 (Z) Die vor allem in den Schwerpunkten mit Industrie und Gewerbe, insbesondere im Verdichtungsraum Augsburg, eingetretenen Grundwasserbelastungen sollen saniert werden. In den im Altlastenkataster erhobenen Verdachtsflächen sollen rechtzeitig Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden.

4.2.2 Schutz der oberirdischen Gewässer

4.2.2.3 (Z) Die Wärmebelastung der Gewässer, insbesondere der Donau und des Lechs soll durch moderne wassersparende und gewässerschonende Kühlverfahren und die weitergehende Nutzung von Abwärme bei Kraftwerken und Industriebetrieben so begrenzt werden, dass deren ökologische und klimatologische Funktionen erhalten bleiben.

4.3 Wasserversorgung

4.3.2 (Z) Die Wasserschutzgebiete sollen im Hinblick auf den vorsorgenden Trinkwasserschutz entsprechend den jeweils neuen Erkenntnissen angepasst werden.







-  Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt
-  Festgesetztes Wasserschutzgebiet
-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  Regionsgrenze

Abbildung 3 – Karte 2a Siedlung und Versorgung Regionalplan, Stand 25.09 2007

Quelle: Regionalplan Augsburg

4.4 Abflussregelung, Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Gewässerentwicklung

4.4.1.1 (Z) Siedlungen, Wohn- und Industriegebiete sollen durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen vor Überschwemmungen geschützt werden. Dieses gilt insbesondere für folgende bebaute Ortsbereiche:

[...] - am Lech in den Bereichen Augsburg sowie Meitingen und Thierhaupten [...]

4.4.1.3 Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (WVR Hochwasser)

(Z) Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden folgende Vorranggebiete ausgewiesen. In den Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vorrang zu. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte 2 a, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans. Es finden Grundwassermonitoring und eine ausreichende Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches statt. Abwässer werden durch die betriebseigene Kläranlage gereinigt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Aktuell liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Derzeit wird in der Gemeinde Kissing der Umgriff des Trinkwasserschutzgebietes bei Mering / Kissing neu berechnet. Voraussichtlich wird sich die Umgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes in Richtung des Plangebietes verschieben. Die Ergebnisse der Neuberechnungen stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.

B II Wirtschaft

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln.

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern.

(Z) Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und

- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

Die Planung entspricht den Zielen der Wirtschaft im ländlichen Raum des Regionalplans.

4.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mering wird das Plangebiet bereits als „Sonderbaufläche“ dargestellt.










- | | |
|---|---|
|  | Sonderbaufläche |
|  | Feuchtstandorte mit besonderer ökologischer Bedeutung, von Erstaufforstung freizuhalten, potentielle Flächen für den Hochwasserschutz |
|  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
|  | Oberirdische Hauptversorgungsleitungen mit Schutzzone |
|  | Altlast /Altlast - Verdachtsflächen |
|  | Biotop |
|  | Nicht in der amtlichen Biotopkartierung enthalten |

Abbildung 4 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Stand

Quelle: Flächennutzungsplan Markt Mering

5. Städtebauliche Ziele

In der Vergangenheit wurden Nutzungsänderungen oder bauliche Änderung bislang über Baugenehmigungen gem. § 35 Abs. 2 BauGB beim Landratsamt Aichach-Friedberg eingereicht und genehmigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sichergestellt werden. Damit werden die Verfahren zur Umsetzung der betrieblich notwendigen Modernisierung nicht nur für den Betrieb selbst, sondern auch für die Verwaltung und die Behörden erleichtert. Dies entspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, in dem Bebauungspläne von der Kommune aufzustellen sind, wenn es eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Sondergebiets gesteuert.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zu diesem Ziel bei. Im Norden des Geltungsbereiches werden die bestehenden Grünstrukturen als zu Erhalten festgesetzt und es werden künftig nur Flächen umgenutzt, die bereits versiegelt sind. Auch werden Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung getroffen.

6. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Gemäß der BauNVO. Das Plangebiet wird aufgrund der Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente in SO 1 und SO 2 gegliedert.

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

Zugelassen werden daher Anlagen zur Verarbeitung, Behandlung und Verwertung von tierischen Nebenprodukten, zur Herstellung von Futtermitteln und Lebensmitteln, zur Behandlung, Zwischenlagerung und Verwertung von nicht gefähr-

lichen Abfällen, dazugehörige Verwaltungs- und Bürogebäude, betriebsnotwendige Nebenanlagen, Lagerflächen, Werkstätten und Verkehrsanlagen, sowie Anlagen zur Trocknung und Hygienisierung. Entsprechend unzulässig sind alle Nutzungen, die nicht dem Betrieb zur Verarbeitung und Verwertung von tierischen Nebenprodukten (TNP), zur Herstellung von Futtermitteln und Lebensmitteln dienen, insbesondere Wohnnutzungen sowie Anlagen zur Behandlung gefährlicher Abfälle.

7. Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der klar festgesetzten zulässigen Nutzungen im Sondergebiet (für einen Betrieb zur Verarbeitung und Verwertung von tierischen Nebenprodukten (TNP), zur Herstellung von Futtermitteln und Lebensmitteln sowie zur Behandlung, Lagerung und Verwertung von nicht gefährlichen Abfällen) ist davon auszugehen, dass die Gebäude zu großen Anteilen nur auf einer Geschossebene genutzt werden.

Mehrgeschossige Nutzungen sind nur (wie im Bestand vorhanden) nur bei Verwaltungs- und Bürogebäuden zu erwarten. Von daher kann auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ sowie die Zahl zulässiger Vollgeschosse verzichtet werden.

Das zulässige Maß der Baulichen Nutzung wird über die folgenden Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Gesamthöhe ausreichend geregelt.

7.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,9 festgesetzt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes den Bedarf an Bauflächen für die schrittweise Modernisierung des Betriebs zu decken. Im bestehenden Betriebsgelände sind die Flächen größtenteils bereits versiegelt, so dass die Festsetzung der hohen Grundflächenzahl zu dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Nachverdichtung und der flächensparenden Siedlungsentwicklung beiträgt. Dadurch können die bestehenden Betriebsflächen, die bereits versiegelt sind, für die Modernisierung des Betriebes vollständig ausgeschöpft werden, ohne dass neue Flächen für eine betriebliche Erweiterung versiegelt werden müssen.

Dies entspricht den Zielen der übergeordneten Planungen (LEP und RP), die die Vermeidung von neuer Versiegelung in bislang unbebauten Flächen fordern (Stichwort: Flächensparoffensive).

7.2 Gesamthöhe (GH)

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll das Orts- und Landschaftsbild einzu- binden und andererseits eine, den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Ausgangspunkt für die Bemessung der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH), ist die Oberkante des Rohfußbodens für das Erdgeschoss (OK-RFB-EG) als unterer Bezugspunkt. Dieser darf die Maximalhöhe von 510,00 m ü. NHN nicht überschreiten und orientiert sich an der Höhenlage des bestehenden natürlichen Geländes, welches innerhalb des Plangebiets zwischen 509,00 bis 509,10 m ü. NHN liegt. Vorausschauend kann, sollten künftige betriebliche Belange dies erfordern (z.B. für höher liegende Verladerampe o. ä.), ausnahmsweise auch eine über 510,00 m. ü. NHN liegende Oberkante RFB-EG zugelassen werden.

Grundsätzlich wird die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) auf 18,00 m begrenzt. Diese ist vom unteren Bezugspunkt (OK-RFB-EG) bis zum höchsten Punkt (oberer Bezugspunkt) der äußeren Dachhaut (bei geneigten Dächern), bzw. bis zum oberen Wandabschluss (bei Flachdächern inkl. Attika) zu messen.

Die maximal zulässige GH von 18,00 m darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Kamine, Lüftungsrohre o.ä.) und technisch erforderliche Einrichtungen (wie z.B. Aufzugschächte, Treppenhäuser) auf einer max. Grundfläche von 25 m² je Gebäude und mit einer max. Seitenlänge von 8,00 m, um max. 5,00 m (also bis zu einer Höhe von max. 23,00 m) überschritten werden. Durch die klare Beschränkung auf untergeordnete Bauteile und technisch erforderliche Einrichtungen sowie auf eine Grundfläche von max. 25 m² je Gebäude und max. Seitenlänge von 8,00 m, kann deren Außenwirkung deutlich reduziert werden. Sie ordnen sich damit in Maß und Funktion dem jeweiligen Hauptgebäude unter.

Durch zwischenliegende Gehölzbestände sind die bestehenden wie künftigen baulichen Anlagen von Mering aus nur bedingt einsehbar. Lediglich der bestehende Schornstein ist über den Kronen der Bestandsgehölze deutlich sichtbar.

Da in Zukunft mit der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der vorhandenen Flächen, durch die Errichtung eines Siloturms und eines s.g. „Fallstromverdampfers“ zu rechnen ist, werden zudem folgende Ausnahmen von der max. zulässigen GH von 18,00 m ermöglicht:

- auf einer max. Grundfläche von 400 m² können ausnahmsweise bis zu max. 25,00 m Gesamthöhe zugelassen werden.

- auf einer max. Grundfläche von 50 m² können ausnahmsweise bis zu max. 40,00 m Gesamthöhe zugelassen werden.

Diese Überschreitungen werden ausdrücklich nur ausnahmsweise zugelassen, d.h. eine Ausnahme muss beantragt werden, Voraussetzungen ist die betriebsbedingte Erforderlichkeit, welche im jeweiligen Antragsverfahren zu prüfen ist.

Eine genaue Vorortung der die 18,00 m Höhe überschreitenden Anlagen im bestehenden Betriebsgelände ist z.Z. noch nicht möglich, da die künftige betriebliche Entwicklung nur kurz- bis mittelfristig ersichtlich ist. Um dem bestehenden Betrieb jedoch diese Entwicklungsmöglichkeit offen zu halten, werden die an Bedingungen geknüpfte Ausnahmen durch die Festsetzungen ermöglicht, jedoch nicht pauschal zugelassen. Somit kann auch eine weiterhin verträgliche Höhenentwicklung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gesteuert werden.

8. Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept des Bebauungsplanes hat das Ziel, die bereits bestehenden Gehölze im Randbereich als Eingrünung dauerhaft zu erhalten und zu schützen sowie sinnvoll zu ergänzen. Der Bereich wird in der Planzeichnung, Teil A), als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ festgesetzt. In diesem Bereich sind außerdem mindestens drei neue standortgerechte Bäume anzupflanzen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die notwendigen betrieblichen Umbaumaßnahmen ggf. bestehende Bäume gerodet werden müssen.

9. Erschließung

Kreuzungsbereich Lechfelderstraße, St 2380

Das Plangebiet wird von Süden über die vorhandene Lechfeldstraße zur Staatsstraße 2380 erschlossen.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wurde die Zufahrtssituation der Lechfelderstraße an die Staatsstraße 2380 (Kreuzungsbereich) überprüft. Die vorhandene Zufahrt zur Staatsstraße hat bereits ihre Leistungsfähigkeit erreicht und ist daher nicht geeignet, weitere Verkehre an die Staatsstraße anzuschließen. Es konnte aber festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine wesentliche Umnutzung bzw. Erweiterungen mit einer relevanten Zunahme des Verkehrs nicht zulassen, so dass mit der dargestellten Erschließung seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis besteht.

10. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatstraße St 2380. Entlang von Bundesstraßen gilt gem. § 9 FStrG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für Hochbauten bis 20 m Abstand vom befestigtem Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand Baubeschränkung.

Die Bauverbotszone (20 m) und die Baubeschränkungszone (40 m) sind in der Planzeichnung, Teil A), im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Beide Zonen werden eingehalten und durch die Planung nicht berührt.

11. Immissionsschutz

Lärmschutz:

Generell ist durch die Vergabe von Lärmemissionskontingenten (LEK) (unter Berücksichtigung etwaiger Vor- Zusatz- und Gesamtbelastung) zu gewährleisten, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Bebauung / nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden können. Auf der Fl.-Nr. 3229/2, Gemarkung Mering, befand sich früher ein Pferdestall - aktuell ist das Gebäude ungenutzt und die Nutzung als „Abstellräume für Sammelbehälter“ gemeldet. Es wurde überprüft, ob mit der aktuell gemeldeten Nutzung des angrenzenden Nachbargrundstückes eine Verletzung des Schutzanspruches vorliegt. Dies kann verneint werden, sodass die Ausweisung eines Sondergebiets fortgesetzt werden kann. Die Fl.-Nr. 3228/4 wird bislang als Umladestation genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Flächen künftig als Sondergebiet ausgewiesen.

Der schalltechnische Bericht, Nr. LL17806.1/01, der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 24.09.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} aus dem Gutachten sich unter Berücksichtigung der plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bzw. von Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm im Bereich der Nachbarschaft ergeben. An den Punkten, an denen bei Berücksichtigung eines Maximalansatzes der plangegebenen Vorbelastung bereits eine Überschreitung oder Ausschöpfung der Richtwerte angenommen werden muss, würde im Falle einer Ausweisung der Emissionskontingente keine relevante Zusatzbelastung verursacht werden.

Die in dem schalltechnischen Bericht genannten Emissionskontingente werden in den Textlichen Festsetzungen Teil E), Ziffer 11.1 und in der Planzeichnung Teil A) festgesetzt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan unter Teil G) beigelegt.

Luftreinhaltung:

Die Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Geruchsimmissionen nach Anhang 7 der TA Luft 2021 an der umliegenden Bebauung / nächstgelegenen Immissionsorten ist durch eine gutachterliche Stellungnahme zu verifizieren.

Zwischenzeitlich wurde ein Geruchsgutachten von TÜV Süd Industrie Service GmbH (02.04.2025) erstellt. Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung konnte festgestellt werden, dass die gemäß der TA Luft vorgeschlagenen Immissionswerte an den nächsten Immissionsorten (Wohnhäuser Friedenau, Mering Sankt Afra) eingehalten werden.

Erhebliche Belästigungen durch Gerüche können an diesem Immissionsort und damit für die Aufstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet, ausgeschlossen werden. Auf die Ergebnisse im Gutachten wird verwiesen.

Zur Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten Nutzungen sind die maßgeblichen Höchstwerte für Geruchsimmissionen, gemäß den geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, zwingend einzuhalten.

12. Altlasten

Laut Regierung von Schwaben sind im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Die Fl.-Nr. 3229/2 ist nach aktuellem Kenntnisstand Bestandteil der gemeindlichen Altdeponie Mering bei VTF (Kataster-Nr. 77100102), die sich noch in der abfallrechtlichen Nachsorge befindet.

Um die aktuelle bodenschutzrechtliche Situation auf dem Gelände der Firma Sonac Mering GmbH zu bewerten, wurde ein Gutachten (Stand 05.08.2024) vom Büro TauW durchgeführt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt (s. Anlagen Teil G). In den angrenzenden Flächen im Osten des Geländes konnten Altablagerungen sowie Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,00 m und Fremdbestandteile wie Beton, Ziegel, Kohle und Schlacke u.a. festgestellt werden. Im Bereich des östlich angrenzenden Fl. Nr. 3299/2. Gemarkung Mering sowie im Nordwesten des Geländes Fl. Nr. 3242, Gemarkung Mering, sind bei Bodenluftuntersuchungen im Jahr 2012 erhöhte Gehalte an Kohlendioxid und Methan (Deponiegase) gemessen worden.

Entsprechend den Empfehlungen aus dem Gutachten werden Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit Altlasten aufgenommen.

Bedingte Festsetzung für die Ziff. 10.1 Textl. Festsetzung, gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Um eine Gefährdung durch Deponiegase auszuschließen, sind im Umfeld der Vorbelastungen Detailuntersuchungen der Bodenluft im Sinne eines Expositionsszenarios Boden-Bodenluft-Mensch durchzuführen. Erst mit negativem Ergebnis, wenn eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann, dürfen bauliche Anlagen errichtet werden.

Sollten erhöhte Deponiegase oder gesundheitsgefährdende Schadstoffe festgestellt werden, sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg abzustimmen sind.

13. Wasserwirtschaft

13.1 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft auf der Westseite das Gewässer „Verlorener Bach“. Beim Verlorenen Bach handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Gemeinde Mering unterhalten wird. Ausreichende Gewässerabstände zum Schutz und Entwicklung des Gewässers sind historisch bedingt nicht gegeben. Das Firmengelände mit der Umzäunung bildet den Grenzverlauf zum Gewässer ab.

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

13.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauchwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist in Abstimmung mit dem Markt Mering und dem Wasserversorgungsunternehmen (z.B. über die zentrale Wasserversorgung) sicherzustellen. Ein geeignetes Brandschutzkonzept inklusiver erforderlicher Fluchtwege, Feuerwehrezufahrten und des Vorhaltens ausreichender Löschwasservolumens ist baurechtlich nachzuweisen. Zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt die Löschwasserversorgung über den verlorenen Bach und über einen Grundwasserschacht innerhalb des Betriebsgeländes.

Trinkwasserschutzgebiete werden momentan nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich aber im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kissing. Aktuell wird in der Gemeinde Kissing das Trinkwasserschutzgebiet bei Mering / Kissing neu berechnet. Die Ergebnisse hierzu stehen noch aus.

13.3 Entwässerung

Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus Regenwasserkanälen und Versickerungsanlagen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Daher wurde ein „Antrag zur Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von Oberflächenwasser in das Grundwasser“ von Steinbacher-Consult, Stand 23.03.2023, erstellt.

Bei der Erstellung der wasserrechtlichen Unterlagen wurde berücksichtigt, dass durch die Fortschreibung des Regionalplanes 9 Region Augsburg das Gelände der Firma vollumfänglich im Bereich des Vorranggebietes (VRW 111 Kissing, Einzugsgebiet Kissinger Trinkwasserbrunnen) zu liegen kommen wird. Damit erhöhen sich die Anforderungen an die Versickerungsanlagen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird beigelegt (s. Anlagen Teil G).

Das Entwässerungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung (u.a. von Dach- und Hofflächen) sieht vor, dass das Niederschlagswasser in den festgesetzten Versickerungsflächen gesammelt und durch die belebte Oberbodenschicht gereinigt dem Grundwasser zugeführt wird.

13.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Behandlung von Schmutzwasser erfolgt über die betriebseigene Abwasserbehandlungsanlage mit einer Indirekt-Einleitung zur Kommunalen-Kläranlage Augsburg.

13.5 Grundwasser

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen mit weniger als 3,00 m unter Gelände. Nach Messungen und Angaben der Intergeo Augsburg GmbH im Jahr 2020 befindet sich das Grundwasser zwischen auf ca. 507,5 m ü. NN. bzw. ca. 1,85 m u. GOK. Die Fließrichtung verläuft in NNO-Richtung.

Mit den Festsetzungen und Hinweisen sollen Schäden durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, vermieden werden. Zudem findet innerhalb des Geltungsbereiches ein Grundwassermonitoring bzw. eine Grundwassersanierung statt. Diese Maßnahmen sind weiterhin zu erhalten und dürfen durch Bauvorhaben nicht behindert werden.

An verschiedenen Stellen des Betriebsgeländes finden Grundwassermonitoring bzw. Grundwassersanierung statt. Diese Maßnahmen dürfen durch die Bauvorhaben nicht behindert werden, insbesondere müssen die jeweiligen Grundwassermessstellen erhalten bleiben.

13.6 Hochwasser

Laut den Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes führt der Verlorene Bach kein Hochwasser. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass bei Eisgefahr der notwendige Abflussquerschnitt nicht mehr vorhanden ist und ein Überlaufen vorkommen kann. Es sind geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen.

14. **Ver- und Entsorgung**

14.1 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Die östlich vom Plangebiet befindliche oberirdische Hauptversorgungsleitungen wird vom Planvorhaben nicht berührt.

14.2 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

15. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind jegliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zum Großteil um Flächen, die bereits versiegelt sind und damit für Natur und Landschaft keine Bedeutung haben. Alle bisherigen Eingriffe wurden durch einen landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro TB Markert, ausgeglichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg ist deshalb keine Artenschutzprüfung bzw. Prüfung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Zudem ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan notwendig, da nur bereits versiegelte Flächen bebaut bzw. umgebaut werden.

15.1 Verlegung der Bestands-Ausgleichsflächen

Um den Standort zukünftig uneingeschränkt entwickeln zu können, werden die bestehenden Ausgleichsflächen, die im Zuge von vergangenen Maßnahmen angelegt wurden, aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen und 1:1 an andere Stelle verlegt.

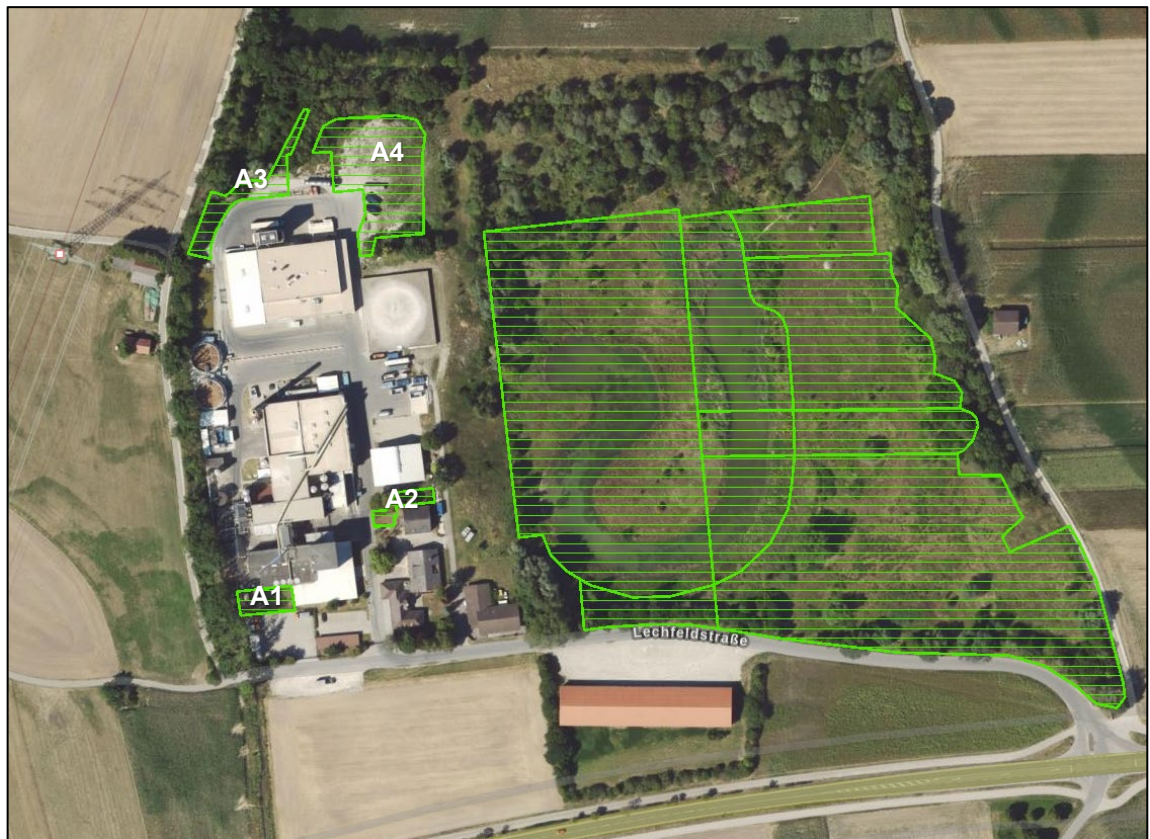


Abbildung 5: Bestehende Ausgleichsflächen A1 – A4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: BayernAtlas 2024

Die Flächen A3 und A4 wurden bereits über den Ankauf von Ökokontopunkten ausgeglichen und sind aus dem Ökoflächenkataster herauszunehmen, sie werden daher im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt und bei erfolgter Herausnahme ganz aus den Darstellungen entfernt. Bei den angekauften Ökopunkten handelt es sich um eine Teilfläche der Ökokontofläche „Maiergraben“ (Ökokonto Bayerische Staatsforsten AöR) mit der Fl.-Nr. 1333 (Gemarkung Anhausen), mit einer Flächengröße von 4.572 m² und 22.906 Wertpunkten. Das Ökokonto liegt ebenso wie der Eingriffsbereich im Naturraumhaupteinheit D64 Donau-Iller-Lechplatten.

Die Flächen A1 und A2 werden ebenfalls über den Ankauf von Ökokontopunkten ausgeglichen und sind aus dem Ökoflächenkataster herauszunehmen.
[Redaktioneller Hinweis: Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

16. Flächen

Geltungsbereich	ca. 38.959 m²	100 %
Bauflächen (sonstiges Sondergebiet)	ca. 25.684 m ²	66 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.767 m ²	10 %
Private Grünflächen	ca. 7.750 m ²	20 %
Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 1.678 m ²	4 %