

**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE“**

**A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 BIS 3)**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

**E) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Vorentwurf vom 07.05.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

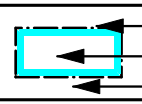
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)
WH	maximale Wandhöhe (bei Flachdach Gebäudehöhe)		

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

a

abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO, 3.3 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

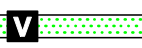


Straßenverkehrsflächen
(6.1 PlanZV)



Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
(6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)



Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich

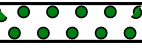
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Grünfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN



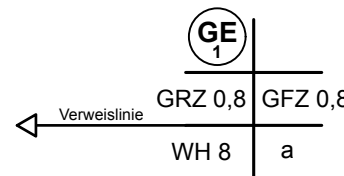
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

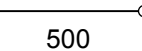
Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Wandhöhe	a = abweichende Bauweise



mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



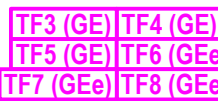
Bestehende Flurstücke
mit Nummer



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



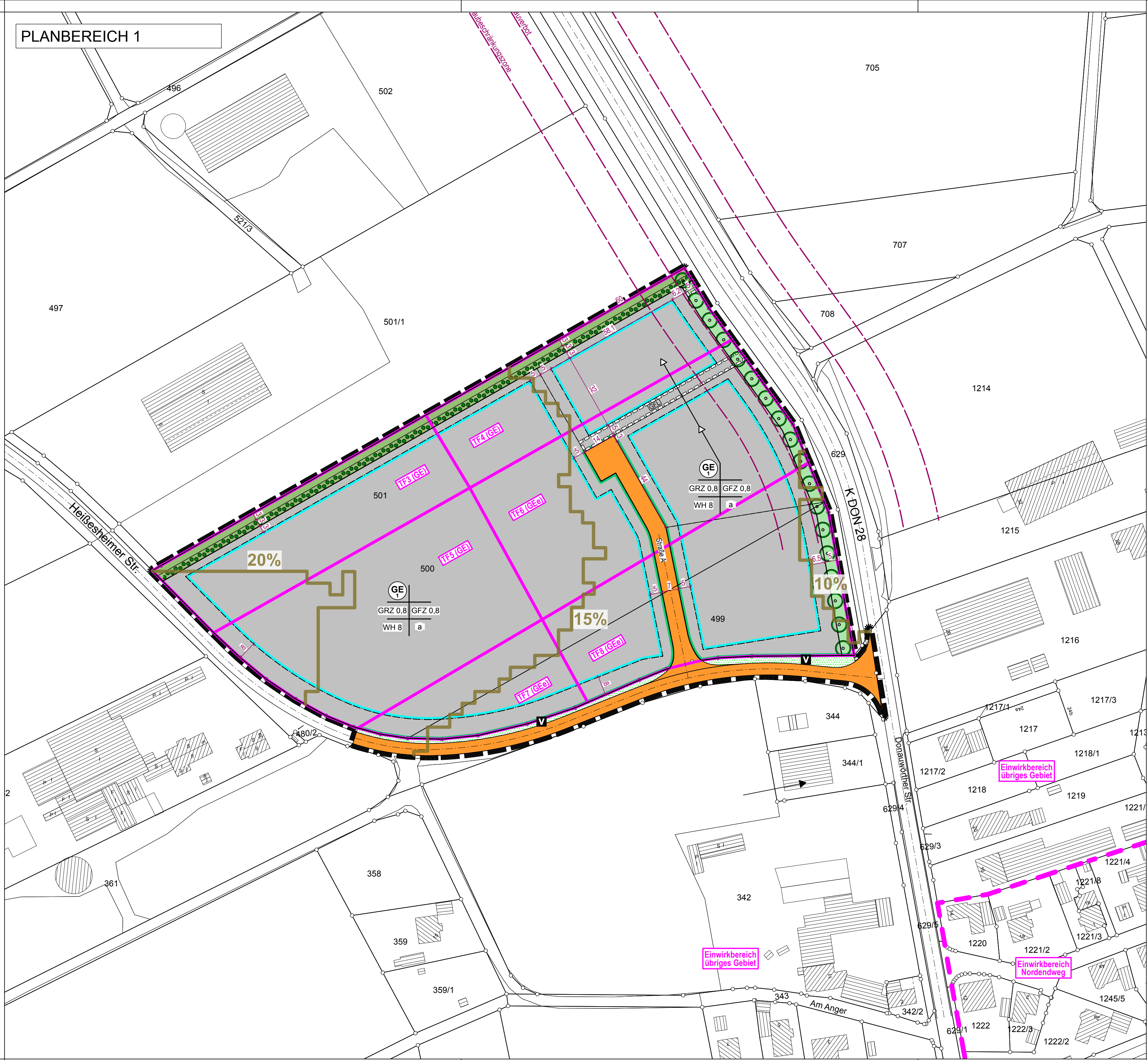
Prognostizierte Jahreshäufigkeit von
bewerteten Geruchsstunden in 0m bis 3m
gesunde Wohn bzw. Büroarbeitsverhältnisse
≤ 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr
siehe Bericht ACB-0722-226081/03
ACCON GmbH, Greifenberg



Umgrenzung der Emissionsflächen
nachrichtliche Übernahme aus der
schalltechnischen Untersuchung der ACCON
GmbH, Greifenberg mit Berichtsnummer
ACB-0622-226081/0 (Anlage 6)

30m Anbaubeschränkung zur Kr DON 28
15m Anbauverbot zur zur Kr DON 28

PLANBEREICH 1



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan
in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und
215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der
Präambel aufgeführten Bestandteile und
beigefügten Dokumente sowie der
zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4
BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen
Dienststunden im Rathaus der Gemeinde
Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über
dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den

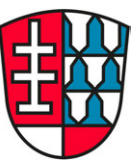
Veit Meggle, 1. Bürgermeister (Siegel)

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

GEMEINDE

MERTINGEN

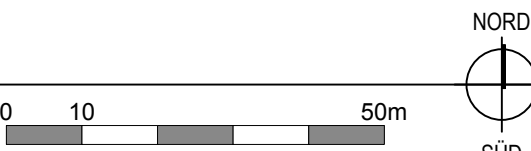
Fuggerstr. 5, 86690 Mertingen



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
HEISSESSEIMER STRASSE"

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 07.05.2024



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)

VERFASSER

JOOST

GODTS

GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:

Römerstraße 6,

73467 Kirchheim am Ries

Telefon 0 73 62/92 05-17

E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries

Hauptstraße 70, 86641 Rain

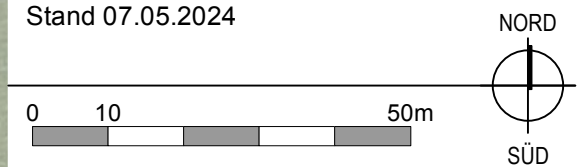
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

PLANBEREICH 2

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE"

PLANBEREICH 2
AUSGLEICH

Maßstab 1:1000
Stand 07.05.2024



- Geltungsbereich des Planbereiches 2
Fl.-Nr. 5271 Gemarkung Mertingen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Bestehende Maßnahmenflächen
- verbleibende Fläche
für künftige Vorhaben
- Vermaßungslinie in m
- Geschütztes Biotop nach §30
BNatSchG i.V.m Art 23
BayNatSchG

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

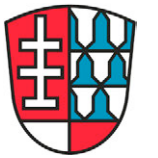
PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

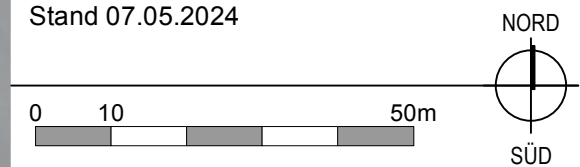
PLANBEREICH 3



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE"**

**PLANBEREICH 3
AUSGLEICH**

Maßstab 1:1000
Stand 07.05.2024



- Geltungsbereich des Planbereiches 3
Fl.-Nr. 420 Gemarkung Mertingen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Vermaßungslinie in m
- Geschütztes Biotop nach §30
BNatSchG i.V.m Art 23
BayNatSchG

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

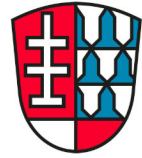
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER
JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE“**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 07.05.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4	Bauweise	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Versorgungsleitungen	6
7	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	7
7.1	Allgemein	7
7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme	7
7.4	Artenliste	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
8.1	Fl.-Nrn. 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen	8
8.2	Umsetzung und dingliche Sicherung	8
9	Wasserwirtschaftliche Belange	9
10	Immissionsschutz	9
10.1	Schall	9
10.2	Geruch	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	10
2.1	Gestaltung der Dächer	10
2.2	Gestaltung der Gebäude	10
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
3	Erneuerbare Energien	10
4	Werbeanlagen und Beleuchtung	11
5	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	11
6	Einfriedungen	11
D	HINWEISE	12
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	13
4	Brandschutz	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange	14
5.1	Drainagen	14
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	14
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	15
6	Immissionen	15
7	Versorgungsleitungen	16
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	16
8	Grünordnung	16

E	VERFAHRENSVERMERKE	17
1	Aufstellungsbeschluss	17
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	17
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	17
5	Satzungsbeschluss	17
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	18
7	In-Kraft-Treten.....	18

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mertingen erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ((**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heiesheimer Straße“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heiesheimer Straße“ in der Fassung vom **07.05.2024**, **zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, Ausgleich (Fl.-Nr. 5271 (TF) Gemarkung Mertingen)
 - Planbereich 3, Ausgleich (Fl.-Nr. 420 Gemarkung Mertingen)
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht
- E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie:

- schalltechnische Untersuchung der Fa. ACCON GmbH vom 01.08.2022 mit Nr. ACB-0822-226081/02
- Geruchsimmissionsgutachten der Fa. ACCON GmbH vom 27.07.2022 mit Nr. ACB-0722-226081/03

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst im Planbereich 1 (Baugebiet) die Flurnummern 480/1 (TF), 499, 500, 501 (TF), im Planbereich 2 (Ausgleich) die Flurnummer 5271 (TF), im Planbereich 3 (Ausgleich) die Flurnummer 420 Gemarkung Mertingen (TF = Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)

Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - o Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern im Geltungsbereich wird dabei auf maximal zwei beschränkt
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wärmezentrale für das kommunale Wärmenetz

Ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt. Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Weitere Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Wandhe / He der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhe wird gemessen an der traufseitigen Auenkanke der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhe für Betriebsgebäude darf höchstens 8,0 m betragen.

Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhe 8,0 m traufseitig und 10,0 m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebudehe zulässig.

Für die Wärmezentrale des kommunalen Wärmenetzes ist ein Wrmeufferspeicher mit maximal 8,0 m Durchmesser und maximal 25,0 m Wandhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhe für Betrieben zugeordnete Wohngebäude darf höchstens 6,6 m betragen.

3.3 Unterer Bezugspunkt / Henlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkanke des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 1 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4 Bauweise

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

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Stellplatzberdachungen, Sammel- und Aufenthaltspltzen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Versorgungsleitungen

Neu hinzukommende Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

7 **Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen**

( 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 **Allgemein**

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei berwachsen auszumhen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schtzen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eventuell notwendige Rckschnittmanahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unzulässig.

7.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung anzulegen, welche mindestens 2-reihig auszuführen ist.

Es sind mindestens fünf Arten aus der Artenliste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen zu setzen.

7.3 **Pflanzgebot für Laubbaumhochstmme**

Gemäß Planzeichnung sind in der privaten Grünfläche Laubbäume zu pflanzen.

Es sind die Arten der Artenliste in genannter Qualität zu verwenden und in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl und Anordnung zu setzen.

7.4 **Artenliste**

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
sowie Obstbäume regionaltypischer, bewhrter Sorten	

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehrde

Strucher, Mindestpflanzqualitt: 2xv, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weidorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhtchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
sowie heimisches Strauchbeerenobst	

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1 Fl.-Nrn. 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen

Die Flurnummern 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. In den Planbereichen 2 und 3 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Fl.-Nr. 5271 (TF) Gemarkung Mertingen

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Acker	A11	2	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	9	141	1.269
Summe								1.269

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP bei G214 aufgrund des sog. Timelags

²⁾ =Kompensationsflche in m² x Aufwertung

Fl.-Nr. 420 Gemarkung Mertingen

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Acker	A11	2	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	9	5.237	47.133
Summe								47.133

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP bei G214 aufgrund des sog. Timelags

²⁾ =Kompensationsflche in m² x Aufwertung

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitungen im Spätsommer/Herbst (ab etwa Mitte September) durch pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Frse zur Herstellung einer feinkrmeligen Bodenstruktur
- anschließend Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (autochthones/einheimisches Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Kräuteranteil mind. 50%) und anwalzen des Saatgutes
 - alternativ Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung (zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern
- nach erfolgtem Anwuchs: weitergehende Pflege über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport etwa 3 Tage nach der Mahd (um Samen-Nachreife zu ermöglichen),
- die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden

8.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beginnen.

Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Fläche im Eigentum der Kommune befindet.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldcher zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfllt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

10 Immissionsschutz

10.1 Schall

Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde. Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen. Die schalltechnische Untersuchung der Fa. ACCON GmbH mit Bericht-Nr. ACB-0822-226081/02 vom 01.08.2022 sollte dabei berücksichtigt werden. Dabei sind alle Zu- und Abschläge gemäß den Normen und den Vorschriften der TA Lärm, wie z. B. Ruhezeiten-, Ton- oder Impulzuschlge, Abschirmungen und Bodendämpfung, zu berücksichtigen.

10.2 Geruch

Es wird empfohlen, Büro- und Wohngebäude im Plangebiet so zu platzieren, dass sich schutzbedürftige Räume in einem Bereich befinden, in dem der Immissionswert für ein Gewerbegebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr nicht überschritten wird (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung). Alternativ wären die Gebäude so zu orientieren, dass sich die Bauwerke selbst abschatten und dadurch schutzbedürftigen Räume auf der geruchsabgewandten Seite und damit möglicherweise unter dem Immissionswert für ein Gewerbegebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr liegen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform Betriebsgebäude:

Für Betriebsgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° und Satteldächer, asymmetrische Satteldächer (Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel) sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 24° zulässig.

Dachform Wohngebäude:

Für Betrieben zugeordnete Wohngebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.

Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.

Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2 m zuzüglich Dachrinne.

Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 60 cm

2.2 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebudeauenflchen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m . NHN darzustellen.

3 Erneuerbare Energien

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m², die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden.

4 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

6 Einfriedungen

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

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,50 m Höhe und ohne Sockel zulässig. Ein bersteigschutz in Form von Stacheldraht am oberen Zaunende ist zulässig.

Des Weiteren sind Hecken aus einheimischen Arten (vgl. Artenliste unter Punkt „Grünordnung“) zulässig.

Grundstückseinfriedungen, die zur freien Landschaft orientiert sind, sind hinter der Eingrünung anzuordnen.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. . angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten 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, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schtzen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schtzen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwlle, Dachbegrünungen).

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Vergungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

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

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehruzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeintrtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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.

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

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefhrenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewsserschdliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. berbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schtzen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschlieungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- kologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen¹

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

¹ Gemäß schriftlicher Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

Luftwärmepumpen²

Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfaden für die „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.2023)“ herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eines akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten.

Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schallleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung#!einfuehrung>).

Schalltechnische Untersuchung³

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbegebiet Heiesheimer Straße in Mertingen der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0822-226081/02 vom 01.08.2022, wird hingewiesen. Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, nachzuweisen. Die Berechnung hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} (und damit auch der Emissionskontingente L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$). Innerhalb des Plangebietes gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist neben der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

² Gemäß schriftlicher Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

³ Gemäß schalltechnischer Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0822-226081/02 vom 01.08.2022

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Mertingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **07.05.2024** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** ffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mertingen, den

.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mertingen, den

.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

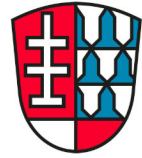
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den

.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister

(Siegel)



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE“**

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 07.05.2024

VERFASSTER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4	Umweltprüfung	11
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
1	Lage	12
2	Größe	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	13
1	Art der baulichen Nutzung	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3	örtliche Bauvorschriften.....	13
4	Planstatistik Planbereich 1	13
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	14
1	Einleitung	14
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	14
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	15
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	15
E	IMMISSIONSSCHUTZ	15
1.1	Schall.....	15
1.2	Geruch.....	15
F	KLIMASCHUTZ	16
G	ERSCHLIESSUNG	16
1	Fliesender Verkehr	16
2	Ruhender Verkehr.....	16
3	Ver- und Entsorgung.....	16
H	PLÄNE	17
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	17
2	Grünordnungsplan Eingriff / Konflikte	18
3	Grünordnungsplan Maßnahmen	19

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die sttdebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige sttdebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

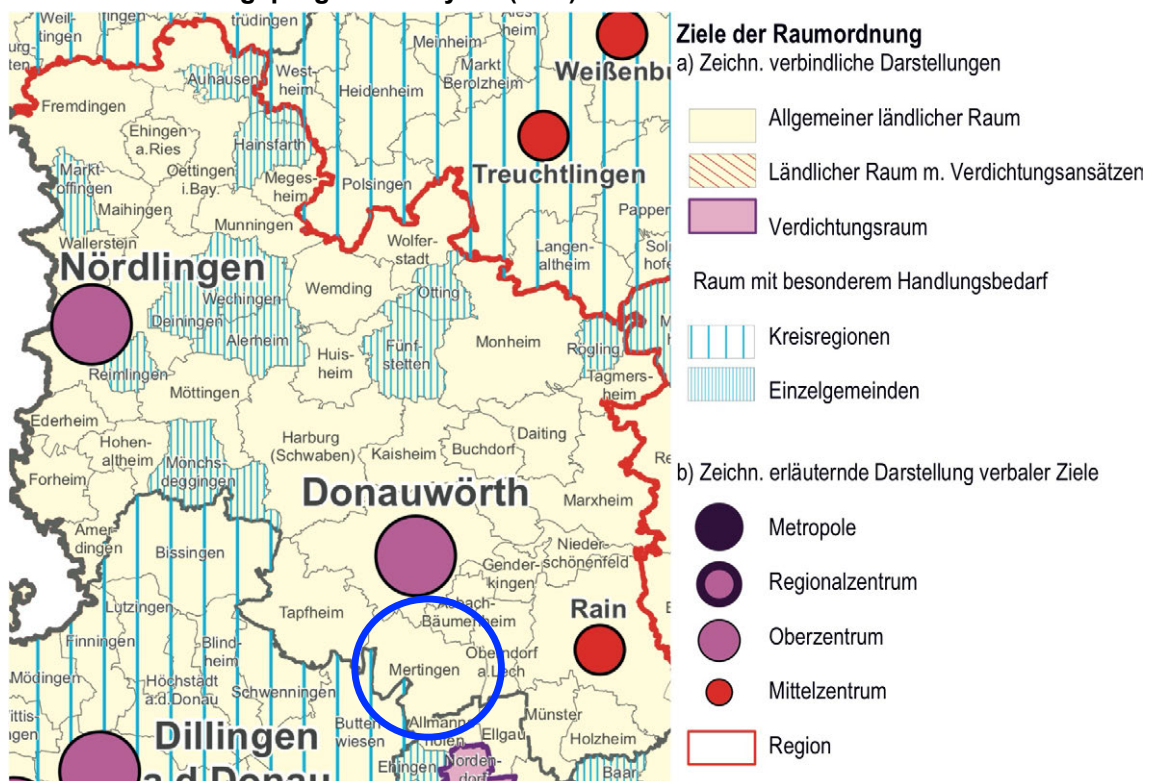
1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die sttdebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

2 bergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Gemeinde Mertingen im allgemeinen ländlichen Raum. Planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.. [...]

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. [...]

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

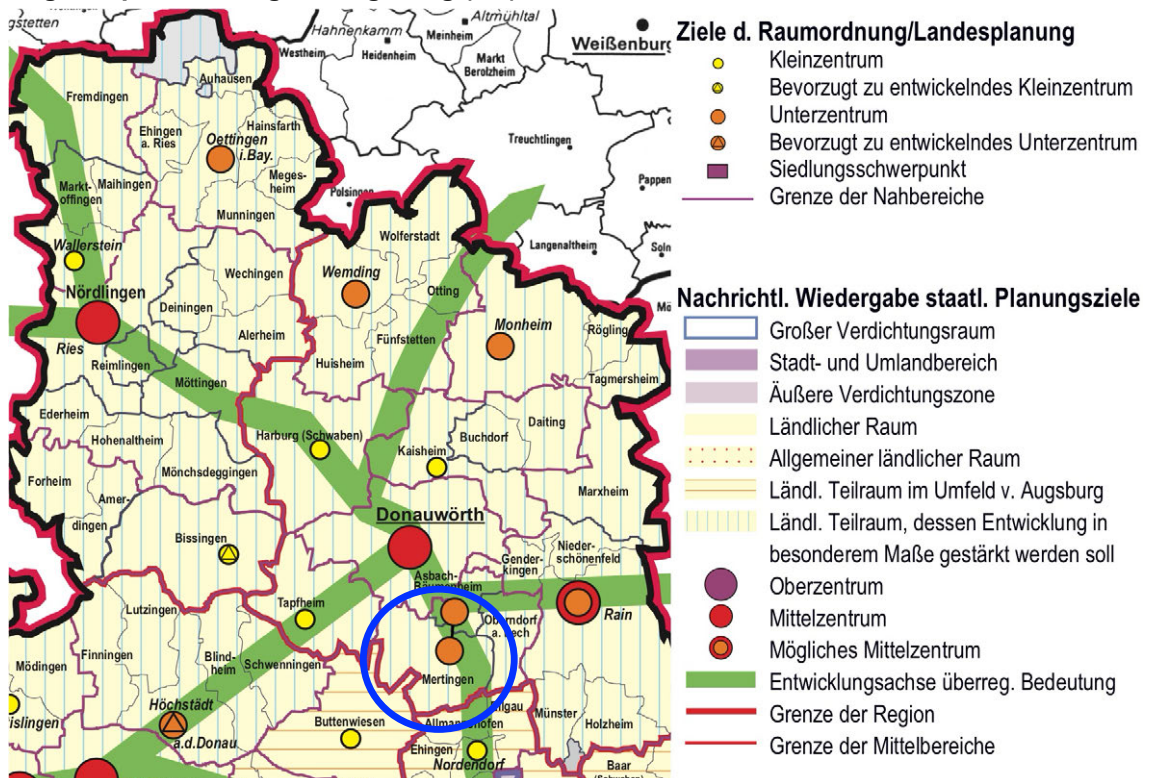
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] 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 [...]

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, ortansssigen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zu setzen und damit Betriebe in ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Mertingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand (vorhandene Gewerbebetriebe) wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Mertingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Ma gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungssachse überregionaler Bedeutung (B2).

Teil A des Erluterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erluterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

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 weiter zu entwickeln.

BV Siedlungswesen**1 Siedlungsstruktur**

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

2.3 Strukturdaten

Auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hat die Gemeinde Mertingen zunächst die Strukturdaten ermittelt.

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Mertingen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Mertingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

2.3.2 Einwohnerzahl der Gemeinde

In Mertingen wohnen und leben derzeit 4.083 Einwohner (Stand: 31.12.2022 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mertingen bewegte in den vergangenen Jahren auf einem weitgehend einheitlichen Niveau, wie der Datenabruf der GENESIS-Online Datenbank zeigt: Einwohnerzahl in Mertingen in den letzten 10 Jahren

- 2013: 3.866 Einwohner
- 2014: 3.928 Einwohner
- 2015: 3.979 Einwohner
- 2016: 3.981 Einwohner
- 2017: 3.984 Einwohner
- 2018: 4.020 Einwohner
- 2019: 4.045 Einwohner
- 2020: 4.061 Einwohner
- 2021: 4.030 Einwohner
- 2022: 4.083 Einwohner

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt stetige Zunahme. Aufgrund jüngster Baugebietsausweisungen ist künftig von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen.

Auch ist davon auszugehen, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der nach wie vor guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Gemeinde und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhalten wird.

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Mertingen¹ für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.

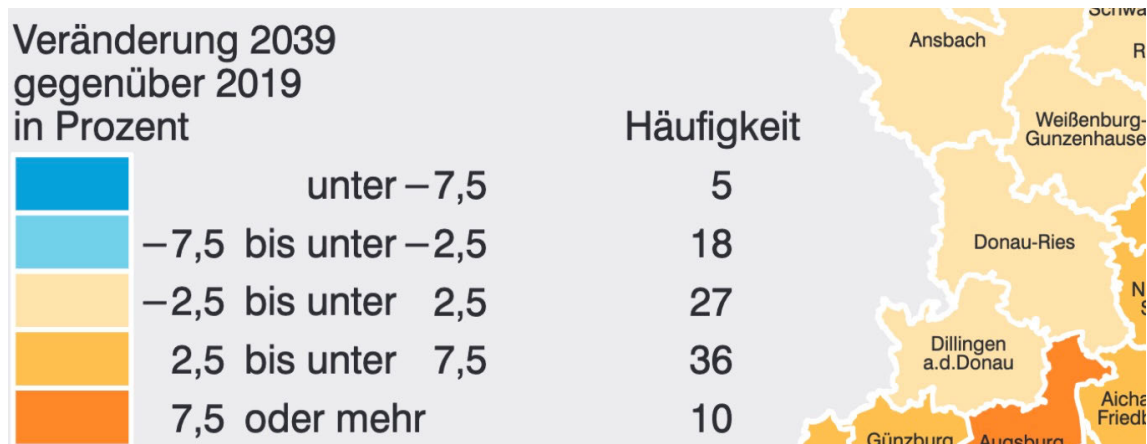


Abbildung 1: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

Für Mertingen konkret wird anhand der Karte ein deutlich stärkerer Bevölkerungsanstieg von 7,5 % bis unter 10 % prognostiziert.

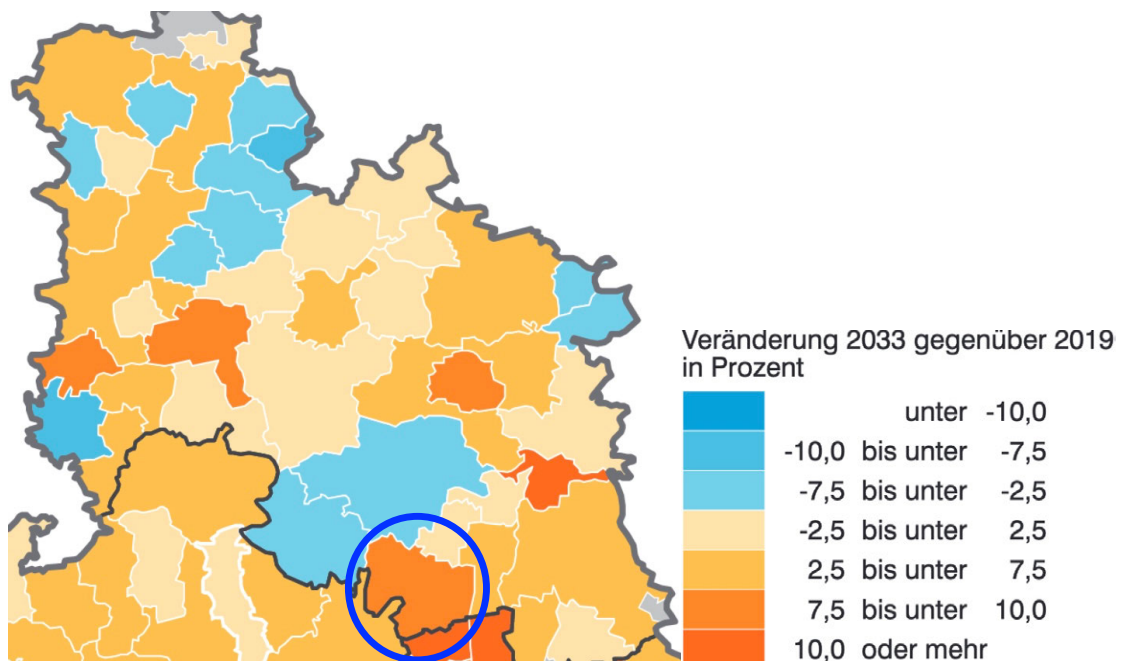


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

¹ Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Mertingen, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

Datenblatt 09 779 181 Mertingen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 045	719	2 638	688
2020	4 060	710	2 650	700
2021	4 100	720	2 640	740
2022	4 130	730	2 640	760
2023	4 170	740	2 650	790
2024	4 200	750	2 630	820
2025	4 220	760	2 620	850
2026	4 250	780	2 610	870
2027	4 280	800	2 580	900
2028	4 300	800	2 570	930
2029	4 320	810	2 550	970
2030	4 340	810	2 520	1 010
2031	4 370	820	2 490	1 050
2032	4 390	830	2 470	1 080
2033	4 400	830	2 470	1 100

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Mertingen gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen Anstieg der Einwohnerzahlen. Aufgrund jüngster Wohngebietsausweisungen ist davon auszugehen, dass diese Prognose sich bestätigt.

Ein Zuwachs von Einwohnern bringt auch immer einen entsprechenden Arbeitsplatzbedarf mit sich. Auch die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben führt wiederum zu einem Bedarf an Arbeitskräften/Mitarbeitern, sodass bedingt dadurch auch eine Bevölkerungszunahme begünstigt werden kann. Beide Entwicklungen greifen somit ineinander. Um einem solchen Trend Rechnung tragen zu können und auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Unternehmen zu sichern, bedarf es der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Sowohl Mertingen als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre wirtschaftlich gute, stabile Verhältnisse (Stand: 26.04.2024 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank).

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363
2011	89 822	42 974	202 207 445
2012	93 769	44 224	212 104 488
2013	97 875	45 100	224 938 500
2014	101 112	46 185	248 841 069
2015	104 798	48 015	268 153 771
2016	108 207	49 388	280 402 722
2017	111 816	50 193	298 927 865
2018	115 396	51 828	318 342 895
2019	118 133	52 853	304 207 999

Gewerbesteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	7 012	3 491	27 822 528
2017	7 213	3 584	31 806 137
2018	7 414	3 716	30 042 856
2019	7 686	3 851	29 010 942

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Mertingen			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	144	75	843 088
2011	161	85	993 309
2012	169	92	1 702 740
2013	170	88	1 360 942
2014	181	88	1 709 133
2015	189	96	1 781 476
2016	203	107	1 755 521
2017	212	107	994 978
2018	224	109	1 139 253
2019	223	113	1 158 807

Eine gut aufgestellte finanzielle und wirtschaftliche Lage bringt auch immer einen entsprechenden Bedarf an entsprechender Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, hierfür ausreichend gewerbliche Baufläche (hier Gewerbegebiet) bereitzustellen. Damit möchte Mertingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Mertingen liegt unmittelbar an der Bundesstraße B2 und der Staatsstraße 2027. Von Norden nach Süden verläuft die Kreisstraße DON28.

2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Auch nach der Auslegungshilfe zur Flchensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flchenpotentialen zählen

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Gemeinde Mertingen befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten wertvoller oder prägender innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand in Mertingen im Hinblick auf die Kriterien Immissionsschutz, ausreichende Flächengröße und naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

Fazit:

- Für die angedachte Gewerbegebietsnutzung ist eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung. Auch wäre dies mit bestehenden Nutzungen im Innerortsbereich nicht vereinbar (Konflikt zwischen Wohnnutzung und Gewerbelärm).
- Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen
 - sind überwiegend bebaut oder bereits veräußert
 - dienen der wirtschaftlichen Weiterentwicklung anderer expandierender Betriebe, sodass kein Flchenzugriff besteht
 - oder erfüllen die bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Es bestehen bei der Gemeinde bereits konkrete Anfragen für das Plangebiet. Es handelt sich dabei u.a. um ein Logistikunternehmen, ein Entsorgungs- und Baustoff-Recycling-Unternehmen, ein Energieversorgungsunternehmen etc.

Da der Landkreis und auch die Gemeinde in einer guten wirtschaftlichen Situation sind, ist auch mittel- bis langfristig damit zu rechnen, dass weitere gewerbliche Baufläche benötigt wird.

Es sind somit entsprechende Anforderungen an den Standort (ausreichende Flächengröße, immissionsschutzrechtlich vereinbar mit umliegenden Nutzungen, Erschließung gegeben etc.) zu stellen, die durch innerörtliche Potenziale nicht abgedeckt werden können. Das vorliegende Plangebiet erfüllt hingegen diese Voraussetzungen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im betreffenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Er wird daher im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Der Planbereich 1 (Plangebiet) befindet sich im Nordwesten von Mertingen.

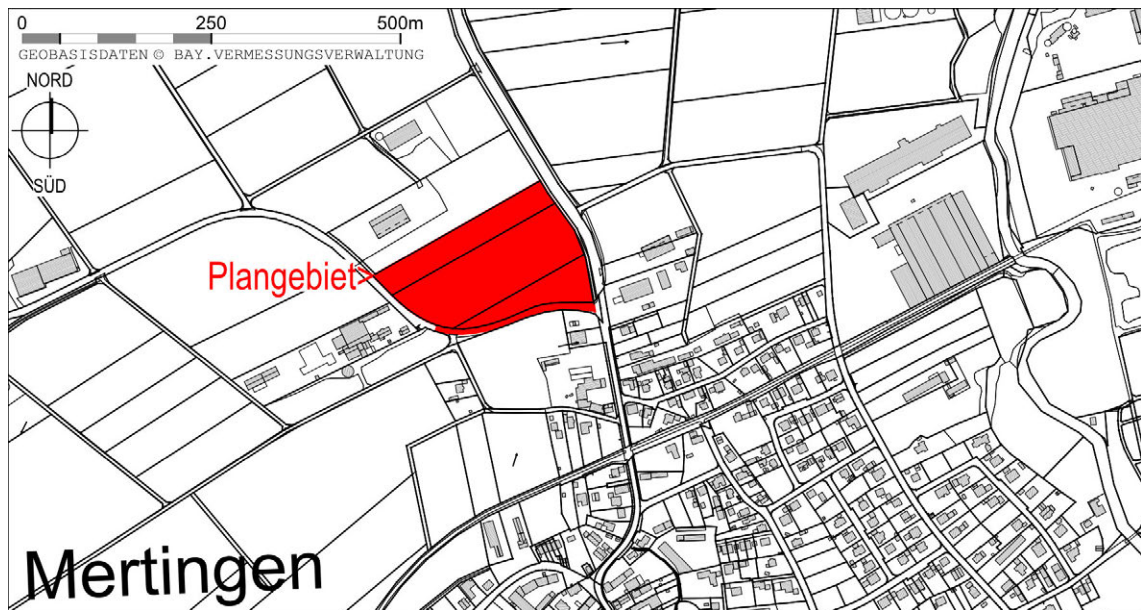


Abbildung 5: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Er ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 501 (TF) und 501/1 (jeweils Acker)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 628 (Wirtschaftsweg), 629/5 (Donauwörther Straße)
- im Süden und Westen durch die Fl.-Nr. 480/1 (TF, Heiesheimer Straße) jeweils Gemarkung Mertingen

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 34.420 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt und weist dementsprechend keine nennenswerte Strukturierung auf.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO mit dazugehöriger „Grünfläche“ ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll die Errichtung von Betriebsgebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 rtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

4 Planstatistik Planbereich 1

Nettobauland	29.434 qm	85,5%
Gewerbegebiet	29.434 qm	100,0%
- davon Baugrenze	23.663 qm	
Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgung	2.122 qm	6,2%
Straßenverkehrsfläche	2.122 qm	100,0%
Grünflächen	2.864 qm	8,3%
Grünfläche, öffentlich	1.524 qm	53,2%
Grünfläche, privat	859 qm	30,0%
Verkehrsgrün	481 qm	16,8%
Gesamtfläche Geltungsbereich	34.420 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschtzender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatschG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021² bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden nachfolgende Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeintrchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden. Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträch- tigungsfak- tor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensations- bedarf in Wertpunkten ¹⁾	
Acker	A11	2	0,8	30.252	48.403	
Summe					48.403	
Planungsfaktor					Begründung	Anrechnung
Summe (max. 20%)					0%	
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					48.403	

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 48.403 Wertpunkten**.

² BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

3 **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen**

Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehzen eingegrünt. In diesen Bereichen werden Eingriffe vermieden und es erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf den Flurnummern 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen umgesetzt. Hier wird der bislang intensiv genutzte Acker in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

4 **Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend beschrieben. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im gemeindlichen Eigentum befinden.

E IMMISSIONSSCHUTZ

1.1 **Schall**

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich sowie in dessen Umgebung wurde durch die Fa. ACCON GmbH untersucht. Die schalltechnische Untersuchung mit Bericht-Nr. ACB-0822-226081/02 vom 01.08.2022 dient dabei der Prüfung der grundsätzlichen Eignung des Plangebietes und die Ermittlung der erforderlichen Beschränkungen.

So wird eine erste überschlägige Geräuschkontingentierung des Plangebietes vorgenommen, die als Hinweis bzw. Anhaltspunkt für die sich ansiedelnden Betriebe dienen soll. Die genaue Ermittlung des Lrmverhaltens der einzelnen Betriebe, die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit mit den umliegenden Nutzungen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz sind jedoch mit den einzelnen Bauanträgen der sich ansiedelnden Betriebe nachzuweisen, da hier die Planung konkreter benannt und entsprechend schalltechnisch bewertet werden kann. Insofern ergehen in den textlichen Festsetzungen lediglich grundlegende immissionsschutzfachliche Hinweise bzw. Empfehlungen.

1.2 **Geruch**

Aufgrund der Nähe zu aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wurde untersucht, inwieweit Geruchsimmissionen auf das Plangebiet wirken und ob sich hieraus das Erfordernis von Maßnahmen ergibt. Das von der ACCON GmbH erstellte Geruchsimmissionsgutachten vom 27.07.2022 mit Bericht-Nr. ACB-0722-226081/03 kommt dabei zu folgender zusammenfassender Einschätzung:

„Es zeigt sich, dass in einem großen Bereich des Plangebiets der Immissionswert für ein Gewerbegebiet sicher eingehalten. Im übrigen Bereich wird, bis auf kleine Bereiche direkt am Rand des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu den benachbarten Tierhaltungsbetrieben, ein bergangswert vom Gewerbegebiet an der Grenze zum Außenbereich von bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten. Es wird empfohlen, Büro- und Wohngebäude im Plangebiet so zu platzieren, dass sich schutzbedürftige Räume in einem Bereich befinden, in dem der Immissionswert für ein Gewerbegebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr nicht überschritten wird. Alternativ wären die Gebäude so zu orientieren, dass sich die Bauwerke selbst abschatten und dadurch schutzbedürftigen Räume auf der geruchsabgewandten Seite und damit möglicherweise unter dem Immissionswert für ein Gewerbegebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr liegen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Schutz der zukünftigen Beschäftigten und Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, der Biogas- und Kläranlage gewährleistet.“

Die ausgesprochene Empfehlung wurde in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

F KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der angedachten Nutzung als Gewerbegebiet, welches eine entsprechende Nutzungsintensität beabsichtigt, sind die Möglichkeiten zur Ergreifung solcher Maßnahmen jedoch nur in begrenztem Maß möglich, da keine Einschränkung der angedachten Nutzung hervorgerufen werden soll.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Klimaschutzes dennoch im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden.

So wird zum einen in den Randbereichen eine Eingrünung vorgesehen, die bei entsprechendem Anwuchs nicht nur landschaftlich einbindend wirkt, sondern auch eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion wahrnimmt (Schattenwurf und damit Minderung von Aufheizungseffekten, Filterung der Luft, Abfangen von Staub, Rückhaltung von Niederschlagswasser etc.).

Zudem wird in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Vorgaben des Art. 44a BayBO die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgegeben, um eine möglichst autarke und Klimafreundliche Energieerzeugung für die sich ansiedelnden Betriebe sicherzustellen. Das soll den Einsatz fossiler Energieträger reduzieren und im Idealfall vermeiden und somit CO₂-Emissionen einsparen.

G ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von Süden über die Heiesheimer Straße erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstcken herzustellen. (Art. 47 BayBO)

3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die kommunale Kläranlage.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die ProTherm Mertingen GmbH.

Allgemeine Hinweise

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

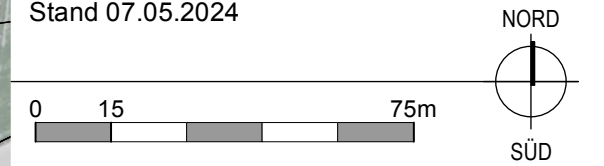
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 07.05.2024



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Intensiv bewirtschaftete Äcker
- Verkehrsflächen, versiegelt
- Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

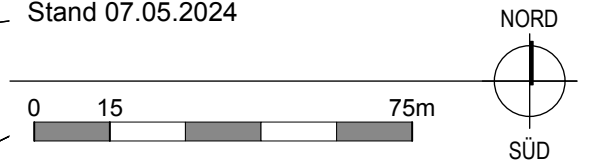
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
EINGRIFF / KONFLIKTE**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 07.05.2024



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Nettobauland und Verkehrsflächen

 Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

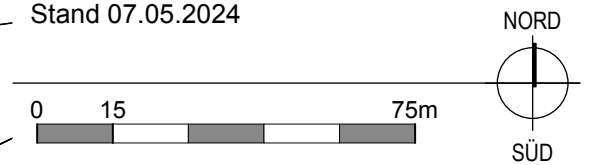
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
MASSNAHMEN**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 07.05.2024



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahmen:

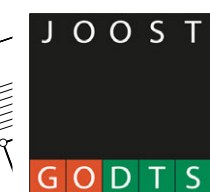
Pflanzgebot für Laubbäume



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)

VERFASSER

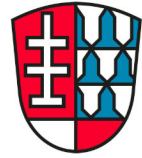


PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE“**

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 07.05.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	EINLEITUNG	4
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	5
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
1	Schutzgut Menschen	6
1.1	Beschreibung	6
1.2	Auswirkungen	6
1.3	Ergebnis	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1	Beschreibung	7
2.2	Auswirkungen	7
2.3	Ergebnis	7
3	Schutzgut Boden	8
3.1	Beschreibung	8
3.2	Auswirkungen	8
3.3	Ergebnis	8
4	Schutzgut Wasser	8
4.1	Beschreibung	8
4.2	Auswirkungen	8
4.3	Ergebnis	8
5	Schutzgut Klima und Luft	9
5.1	Beschreibung	9
5.2	Auswirkungen	9
5.3	Ergebnis	9
6	Schutzgut Landschaft	9
6.1	Beschreibung	9
6.2	Auswirkungen	10
6.3	Ergebnis	10
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	10
7.1	Beschreibung	10
7.2	Auswirkungen	10
7.3	Ergebnis	10
8	Wechselwirkungen	10
8.1	Beschreibung	10
8.2	Auswirkungen	10
8.3	Ergebnis	10
C	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
D	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	11
1	Vermeidung und Minderung	11
2	Ausgleich	11

E	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	11
F	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	11
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)	11
G	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12

A EINLEITUNG

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Gemeinde liegen eine konkrete Anfrage von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden umweltrelevanten Zielvorgaben.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Ziele der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm¹ gibt für das Plangebiet Zielsetzungen oder Maßnahmen an:

- Erhalt überregional bzw. bayernweit bedeutsamer großflächiger Offenlandschaften

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flchennutzungsplan² (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, Stand: 1995

² Gemeinde Mertingen (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Verfasser: Ingenieurbüro Blaser, Esslingen

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope verzeichnet.^{3,4}

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit 045 „Donauried“¹.

Die naturräumliche Einheit wurde maßgeblich geprägt von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech.

Das Donautal kennzeichnen weitläufige Niedermoor- und Riedlandschaften, die sich jedoch durch systematische Entwässerungen und Nutzungsvernderungen heute als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ebenen darstellen, in denen nicht einmal mehr Wiesenbrüter ausreichende Lebensraumbedingungen vorfinden.

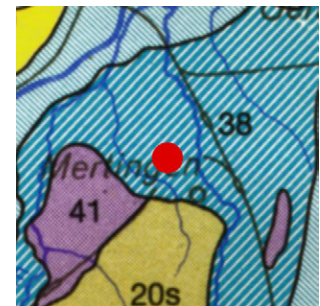
5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁵ im Vegetationsgebiet 38 „Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circae-Alnetum glutinosae*)“.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

Fraxinus excelsior, *Ainus glutinosa*, *Prunus padus*, *Ulmus laevis*, *U. minor*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Ainus incana*, *Betula pendula*, *Salix alba*, *S. triandra*, im *Circae-Alnetum* auch *Picea abies*

Cornus sanguinea, *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana*, *Viburnum opulus*, *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*, *Rhamnus frangula*, *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Daphne mezereum*, *Ribes nigrum*, *R. rubrum*, *Rhamnus cathartica*, *Humulus lupulus*



6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

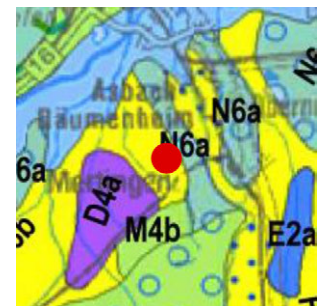
Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁶ den Vegetationsgebiet F3b „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren- Schwarzerlen-Auenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Täler der kleineren bis mittleren Flüsse im nordbayerischen Schichtstufenland und in der Oberpfalz

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der Talauen mit vorherrschendem Feuchtwald und flussbegleitendem (maßstabsbedingt nicht differenzierbarem) Auenwald

Zusammensetzung: Flächig vorherrschend ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil an Buchenwald der weniger feuchten Standorte (häufig Hexenkraut-Waldmeister-Buchenwald). Kennzeichnende Komponente ist der fliegewsserbegleitende Hainmieren-Schwarzerlenwald (gebietsweise mit Anteilen von Bruch-Weiden sowie an Regen und Naab mit Grau-Erle). Je nach Geländesituation (v.a. Breite der Talniederung) sind Feucht-, Sumpf- oder auch Bruchwaldstandorte beigemischt

Standorte: Wechselfeuchte bis feuchte (rtlich auch nasse) Gley- und Auenböden; bereichsweise mit gelegentlicher bis regelmäßiger, meist aber nur kurzzeitiger Überschwemmung. Nährstoff- und Basenversorgung sind, in Abhängigkeit von den Gesteinen im Einzugsbereich, ausreichend bis sehr gut



³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 26.04.2024

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 26.04.2024

⁵ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2012

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Mertingen, angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die umliegenden Freiflächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem aktive Landwirtschaftsbetriebe. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger Gemeinde Mertingen auf.

1.2 Auswirkungen

In Anbetracht der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu schutzwürdigen Nutzungen und damit der Entstehung einer Lärmquelle wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.⁷ Das Gutachten dient dabei der Prüfung der grundsätzlichen Eignung des Plangebietes und die Ermittlung der erforderlichen Beschränkungen.

So wird eine erste überschlägige Geräuschkontingentierung des Plangebietes vorgenommen, die als Hinweis bzw. Anhaltspunkt für die sich ansiedelnden Betriebe dienen soll. Die genaue Ermittlung des Lrmverhaltens der einzelnen Betriebe, die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit mit den umliegenden Nutzungen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz sind jedoch mit den einzelnen Bauanträgen der sich ansiedelnden Betriebe nachzuweisen, da hier die Planung konkreter benannt und entsprechend schalltechnisch bewertet werden kann.

Ausgehend davon, dass mit dem Bauantrag die immissionsschutzrechtlichen Belange fachlich korrekt und hinreichend ausführlich abgehandelt werden, ist zu erwarten, dass sich infolge von entstehendem Lärm an den umliegenden, nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geruschbeitrag geliefert wird.

Aufgrund der Nähe zu aktiven Landwirtschaftsbetrieben wurde zudem ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, ob diesbezüglich ebenfalls immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen bestehen. Im Ergebnis liegt der Grteil des Plangebietes in einem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Westen ist aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb stärkeren Geruchsbelastungen ausgesetzt, sodass hier gutachterlicherseits Empfehlungen zur Grundrisorientierung schutzwürdiger Räume in den Gebäuden bzw. zur generellen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück gemacht werden. Bei Beachtung dieser gutachterlichen Empfehlung ist der Schutz der zukünftigen Beschäftigten und Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, der Biogas- und Kläranlage gewährleistet.⁸

1.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Erkenntnisse Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁷ schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 01.08.2022 mit Nr. ACB-0822-226081/02

⁸ Geruchsimmissionsgutachten der Firma ACCON GmbH vom 27.07.2022 mit Nr. ACB-0722-226081/03

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt.

Aufgrund der sich anschließenden offenen Kulturlandschaft ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung insbesondere für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten offene, störungsarme Landschaften benötigen. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher die Betroffenheit von Arten untersucht.

Für weitere planungsrelevante Artengruppen (Fledermäuse, Reptilien, Gehölzbrüter, Kfer, Tagfalter usw.) ist die Lebensraumausstattung hingegen ungenügend, da es an Quartierstrukturen einer ausreichenden Nahrungsverfügbarkeit und anderen benötigten Habitatstrukturen mangelt (z.B. Standgewässer für Amphibien), sodass hier keine Vorkommen anzunehmen sind.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

2.2 Auswirkungen

Durch die Planung geht ein theoretisch für Offenlandarten nutzbarer Lebensraum verloren. Es bestehen jedoch bereits erhebliche Vorbelastungen durch die intensive Landnutzung und die umliegende Bebauung, die aufgrund ihrer Kulissenwirkung die Lebensraumeignung massiv einschränken (vgl. Lageplan Wirkdistanzen im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Die außerhalb dieser Störwirkung verbleibenden Bereiche im Plangebiet sind dabei nicht mehr ausreichend groß, um der durchschnittlichen Reviergröße der von Offenlandarten wie der Feldlerche Rechnung zu tragen und scheinen daher für eine Besiedlung ungeeignet. Somit ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Konfliktlagen für Offenlandarten ausgelöst werden.

Für weitere Gilden der Vogelarten, wie z.B. Greifvögel, Gehölzbrüter oder siedlungsbezogene Arten ist ebenfalls keine Betroffenheit zu ermitteln, da keine nutzbaren Lebensraumstrukturen vorhanden sind und das Plangebiet aufgrund seiner strukturarmen, monotonen Ausprägung keine essenzielle Rolle als Nahrungshabitat einnimmt.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Tagfaltern oder Käfern ist aufgrund der unzureichenden Lebensraumausstattung ebenfalls keine Betroffenheit anzunehmen.

Vielmehr werden durch die Eingrünung neue Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehlzbewohnenden Arten als Lebensraum dienen können.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Manahmenbedarf von insgesamt 48.403 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Dieser Kompensationsbedarf wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Hierzu wird auf den Fl.-Nrn. 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen intensiv genutzter Acker in artenreiches Extensivgrünland überführt.

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile in diesem Bereich durch häufige, intensive Bearbeitungsgnge gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden die Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. Durch die großflächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁹ Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.

Auch Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen liegen nicht vor.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen, da aufgrund der un bebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig in den Boden eindringen kann.

Gemäß Umweltatlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr hoch.

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung merklich reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten.

Dadurch ergibt sich das Erfordernis, die Ver- und Entsorgungsplanung so auszulegen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

⁹Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelnde) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen¹⁰

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Die bestehende, angrenzend befindliche Gewerbegebietsbebauung stellt eine sogenannte Wärmeinsel dar, die aufgrund der großflächigen Ausdehnung der Gebäude und versiegelten Flächen stärkeren Aufheizungseffekten unterliegt. So bestehen merkliche Lufttemperaturdifferenzen zwischen der wärmeren Bebauung und dem kühleren Umland.

5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Grünlandfläche ihre kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas¹¹ zu rechnen.

Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne nennenswerte Strukturierung, straßenbegleitenden Bäumen entlang der DON28, einzelnen landwirtschaftlichen Gebäuden und der angrenzenden Bebauung des Ortes. Erst weiträumiger entlang der Schmutter bestehen strukturegebende Gehölzstrukturen. Insgesamt ist also bereits eine deutlich anthropogene¹² Vorprägung gegeben.



Abbildung 1: Blick von Westen auf den Geltungsbereich

¹⁰ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

¹¹ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestck herrschen. (Quelle: wetter.de)

¹² durch den Menschen beeinflusst, verursacht

6.2 Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus nördlicher Blickrichtung. Durch die Lage unweit der bestehenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um den Nordwesten Mertingens wirkt.

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

Auf den Flächen des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

7.2 Auswirkungen

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz“).

7.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

8.2 Auswirkungen

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die großflächig das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

8.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

Die Eingrünung des Plangebietes vermindert die Sichtwirkung.
Lrmkontingente stellen sicher, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf umliegende, schutzwürdige Nutzungen entstehen.

2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf den Fl.-Nrn. 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen. Dort wird der bislang intensiv genutzte Acker in artenreiches Extensivgrünland überführt.
Damit wird dem Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen in gleichartiger Weise Rechnung getragen

E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mertingen sieht Nordosten angrenzend zu bestehenden Gewerbegebietsflächen weitere gewerbliche Bauflächen vor.
Hier besteht jedoch aufgrund der Nähe zur bestehen Wohnbebauung ein größeres immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial bzw. würde es zu Einschränkungen der zulässigen Nutzungen kommen, die jedoch mit den bestehenden Anfragen nicht vereinbar sind. Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt.

F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur mige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in mäßigem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird und die Ausgleichsfläche ordnungsgemäß umgesetzt wurde und gepflegt wird.
Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan befindet sich im Nordwesten von Mertingen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft.

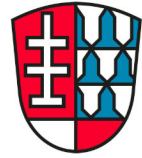
Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Insgesamt wird eine Fläche von 34.420 m² überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 48.403 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Gre des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme (mit daraus resultierenden Eingriffen in die Schutzgüter der Umwelt) andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein.

Der verbleibende Eingriff wird auf den Fl.-Nrn. 5271 (TF) und 420 Gemarkung Mertingen ausgeglichen.



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
HEISSESHEIMER STRASSE“**

**E) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Vorentwurf vom 07.05.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	5
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	6
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Fledermäuse	7
2.2	Vögel	7
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	10
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	10
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	11
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:3000)	12

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Mertingen beabsichtigt die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsrand. Dafür ist es erforderlich Ackerfläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

- Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschtzten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und nach Art.4 (2) VS-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs.7 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich auf Acker sowie die umliegenden Freiflächen in einem Umkreis von bis zu 200m. Das UG ist durch intensive Ackernutzung und landwirtschaftliche Gebäude sowie Verkehrsflächen geprägt. Im UG befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete.¹

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- ffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung lehnt sich an die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015, Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ an. Es wurde wie folgt vorgegangen:

- a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG) im Rahmen einer worst-case-Betrachtung unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

Abweichend von den vorstehend zitierten Hinweisen der Obersten Baubehörde wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 9A 4/13 vom 08.01.2014) ein absichtliches individuenbezogenes Tötungsverbot berücksichtigt und individuenbezogen im Rahmen des Tötungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG geprüft (nicht wie bisher beim Schädigungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG).

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 26.04.2024

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Temporäre Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Zunahme der Vertikalkulisse (optische Reize) und potenzielle Minderung der Habitateignung angrenzender Flächen

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Es sind Wirkungen in Form von Lärm durch das zu erwartende Betriebsgeschehen sowie An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Je nach Art der sich ansiedelnden Betriebe kann es zudem zu Geruchs- oder Staubimmissionen kommen.

Lichtimmissionen können durch die Außenbeleuchtung entstehen, wobei diese bei korrekter Einstellung keine Störwirkung mit sich bringt, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).²

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>> sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf ausschließlich landwirtschaftlichen Flächen nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensrume“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs. m5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten im Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensrume“ gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Ackernutzung auch nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschtzung erfolgt somit nicht.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population fhrt.
- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für Agrarlebensrume im Landkreis Donau-Ries die **Fledermausarten** Breitflügelfledermaus und Großes Mausohr.

Da ein Vorkommen von Fledermäusen möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population fhrt.
- **Tötungsverbot:** Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Vögeln und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Gehölzbrüter und Offenlandarten) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können.

Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

2 Relevanzprüfung

Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/ Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):

X = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

0 = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

NW= Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)

X= ja

0= nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)

PO= Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)

X= ja

0= nein

Erläuterungen zu den Spalten 8-10(Gefährdung/Schutz):

RLB= rote Liste Bayern

***=** nicht gefährdet

RLD= rote Liste Deutschland

1= vom Aussterben bedroht

sg= streng geschtzt (ja/nein)

2= stark gefährdet

nb= nicht bewertet

3= gefährdet

D= Daten defizitär

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V= Arten der Vorwarnliste

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Liste der nachgewiesenen Arten des Landkreises Donau-Ries in der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0“ bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet vereinbar.

So wurde bspw. der Kiebitz in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der vorab erfolgten Filterung eine typische Art des „Extensivgrnlandes und anderer Agrarlebensrume“ ist, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (ungestörte, ausgedehnte Feuchtwiesen) im konkreten Fall nicht im UG vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschtzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			X

Der Geltungsbereich ist durch intensiv genutzten Acker geprägt, welcher aufgrund der arten- und bltenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist. Die umliegenden Siedlungsbereiche von Mertingen sowie die Schutter-Aue sind als deutlich geeigneter für die Nahrungssuche zu bewerten. Vorhabenbedingt gehen somit weder essenzielle Nahrungshabitate oder Lebensstätten für Fledermäuse verloren, noch kann erwartet werden, dass Individuen geschädigt werden. Weiterhin kann sich durch die Eingrünung die Nahrungsverfügbarkeit im Vergleich zu der bisher intensiven Ackernutzung verbessern. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu erwarten. Es erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschtzung.

2.2 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	0	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blssgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	X	X	<i>Buteo buteo</i>	Musebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandlufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampflufer	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmwe			
X	X	0	0	X	<i>Ciconia ciconia</i>	Weistorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrhe			
X	X	0	X	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelknig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Hckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	X	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Schwarzkopfmwe</i>	Schwarzkopfmwe	R		
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwrger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthnfling	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Groer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmtzer	1	1	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkhlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzhlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmcke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmcke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserlufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserlufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	X	0	0	X	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG für Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (insb. Siedlungsrand und Gehölzstrukturen), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten jedoch bereits in Teilen reduziert, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von bis zu 120m (Siedlungsbereiche) angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Der verbleibende, nun durch die hinzukommende Bebauung betroffene Bereich in der Mitte des Plangebietes ist nicht geeignet, um ein Revier von Offenlandarten zu beherbergen. Zu groß sind die umliegende Vorbelastungen und zu gering ist die verbleibende, geeignete Fläche. Eine Betroffenheit von Offenlandarten erscheint vor diesem Hintergrund unwahrscheinlich.

Für Gehölzbrüter und siedlungsbezogene Arten bestehen im UG nur wenige verfügbare Strukturen um die landwirtschaftlichen Einzelgebäude. Diese werden nicht in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit nicht anzunehmen ist. Im Zuge der grünordnerischen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die Nahrungsverfügbarkeit und das Lebensraumangebot verbessern werden.

Das UG stellt ein potenzielles Jagdhabitat für Greifvögel dar, wobei das Nahrungsangebot aufgrund der intensiven Nutzung als gering einzuschätzen ist. Ebenso bestehen im Geltungsbereich keine Niststrukturen oder Gehölze, welche als Horstbäume geeignet sein könnten. Die Etablierung einer Gewerblichen Nutzung führt im Hinblick auf die bereits unzureichende Lebensraumausprgung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Wassergebundene Arten erfahren ebenfalls keine nachteiligen Beeinträchtigungen, da im UG keine Gewässer vorkommen. Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet allenfalls zur kurzen Rast aufgesucht wird. Hierzu können jedoch auch ungehindert die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen aufgesucht werden. Eine Betroffenheit wassergebundener Arten ist nicht anzunehmen.

Insgesamt gesehen ist nicht zu erwarten, dass vorhabenbedingte Wirkungen zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG führen. Dadurch sind keine Vogelarten im Rahmen der Betroffenheitsabschtzung tiefgreifender zu prüfen.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Vorhabenbedingt ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die geprüften, planungsrelevanten Arten eintreten, sodass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu ermessen sind. Somit besteht keine Notwendigkeit zur Ergreifung von Maßnahmen.

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für eine Gewerbegebietsbebauung auf Ackerbereichen am nordwestlichen Ortsrand von Mertingen geschaffen.

Laut Arteninformationen des LfU sind auf Landkreisebene Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten verzeichnet.

Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ungünstigen Strukturierung weist der Geltungsbereich nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Fledermäuse auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppe kann somit aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung nicht erwartet werden.

Für Vögel besteht im UG nur wenig Nahrungs- und Lebensraumpotenzial.

So ist für Offenlandarten bereits eine massive Vorbelastung durch umliegende Vertikalstrukturen gegeben, die die Lebensraumeignung merklich einschränken. Es verbleiben im Plangebiet keine Bereiche die ausreichend weit entfernt von Vertikalstrukturen liegen und eine ausreichende Größe zur Etablierung eines Reviers haben.

Für Gehölzbrüter, siedlungsbezogene Arten und Greifvögel bestehen ebenso im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen, da es an Strukturen zum Nest- bzw. Horstbau mangelt und das Nahrungsangebot aufgrund der intensiven Landnutzung als gering zu bewerten ist.

Für Wasservögel besteht kein Lebensraumpotenzial, da im UG keine Gewässer vorkommen.

Insgesamt ist jedoch nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Konflikte entstehen. Es ergibt sich keine Notwendigkeit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79 / 409 / EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92 / 43 / EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

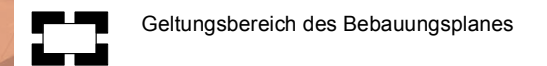
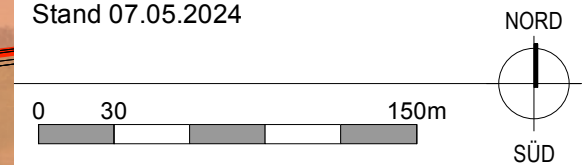
ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2023): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HEISSESHEIMER STRASSE"

LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab 1:3000
Stand 07.05.2024



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

-  bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz
für Bodenbrüter von 50 bis 120 m
-  hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz
für Bodenbrüter von 120 m
-  sonstiger Wirkfaktor
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz
von ca. 10 m (Wirtschaftsweg)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung