

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 28.04.2022

Ö 3 Bebauungsplan Nr. 80 für den Bereich nordöstlich der Reifersbrunner Straße -
Aufstellungsbeschluss

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:55 **Anlass:** Sitzung
Raum: Mehrzweckhalle
Ort: Luitpoldstraße 8
Vorlage: 2022/4903 Bebauungsplan Nr. 80 für den Bereich nordöstlich der Reifersbrunner
Straße - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlässlich einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Reifersbrunner Straße hat der Bau- und Planungsausschuß am [04.04.2022](#) empfohlen, für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Wenn man den betreffenden Planbereich betrachtet, dann findet man nordöstlich der Reifersbrunner insgesamt eine sehr einheitliche Baustruktur mit relativ großen Grundstücken und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Direkt an der Reifersbrunner Straße findet man dann noch 4 Bauzeilen mit Reihenhäusern vor. Anhand der sehr homogenen Bebauung wäre es daher unlogisch, nur für einen Teilbereich dieses unbepflanzten Bereiches einen Bebauungsplan aufzustellen. Vielmehr wäre es konsequent und sinnvoll, den gesamten Bereich nordöstlich der Reifersbrunner Straße gleichermaßen zu untersuchen und zu überplanen, da die vorhandenen Baustrukturen gleichermaßen geeignet sind, im Bedarfsfall den Bedarf nach einer Bauleitplanung auszulösen und es darüber hinaus auch nicht vertretbar wäre, nur Teilbereiche einer gleichartigen Bebauung nachträglich zu regeln. Die Verwaltung schlägt daher vor, den gesamten Bereich nordöstlich der Reifersbrunner Straße in den Geltungsbereich mit ein zu beziehen, wobei dann ein relativ großes Plangebiet mit ca. 12,1 ha zustande kommt.

Da durch einen Bebauungsplan grundsätzlich rechtliche Einschränkungen auf die Eigentümer zukommen, ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine konkrete städtebauliche Begründung erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Neubebauung von Grundstücken nach Abbruch der Bestandsimmobilie mit entsprechender Nachverdichtung. Neue Planungen versuchen dabei zwangsläufig dem steigendem Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Aufgrund der gut angebundenen Lage des Marktes Mering an Augsburg und München sind die Wohnungsnachfrage und damit auch die Immobilienpreise nach wie vor hoch.

Um innerorts verfügbare Flächen sowie mögliche Nachverdichtungspotenziale im Einklang mit der bestehenden Bebauung nutzen zu können, soll durch den Bebauungsplan ein städtebaulich verträglicher Rahmen geschaffen werden, welcher eine moderate Nachverdichtung

im Wohnungsbau ermöglicht.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Nachverdichtung in bereits bebautem Gebiet gewährleistet werden kann, soll für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die notwendigen Regelungen enthält. Dabei soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB auf den Grundstücken eine ortsverträgliche maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, jedoch soll die bauliche Dichte und die Art der Bebauung dem Gebietscharakter im Wesentlichen erhalten bleiben.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: ca. €

Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022/2023: ca. 65.000 € bis 105.000 EUR

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Aufgrund der Größe des Plangebietes von 12,1 ha und der angenommenen Zuordnung des Aufgabenbereichs in Honorarzone II (durchschnittliche Anforderungen), mittlerer Zonenbereich, würden sich voraussichtlich Bruttokosten für die Bauleitplanung in Höhe von etwa 65.000 bis 105.000 EUR ergeben.

Für diese Ausgaben sind im Haushalt keine Mittel vorgesehen, die Deckung ist nicht gewährleistet.

Die bei HHSt. 6100-6551 (Bauleitplanung) vorgesehenen Mittel in Höhe von 217.000 EUR sind bereits vollständig für andere Maßnahmen reserviert bzw. verbraucht.

Allerdings ist zu beachten, daß im Hhjahr 2022 nicht die kompletten Kosten anfallen werden, sondern diese lediglich anteilig (je nach Fortgang des Verfahrens) fällig werden.

Die nicht eingepplanten Kosten im Jahr 2022 sind daher als überplanmäßige Ausgaben zu beschließen, die Restkosten sind im Folgejahr im Haushaltsplan anzusetzen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, für den Bereich nordöstlich der Reifersbrunner Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage. Der Bebauungsplan erhält den Namen "Nr. 80, Nordöstlich der Reifersbrunner Straße".

Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Büro unter Beachtung der vergaberechtlichen Bestimmungen mit der Durchführung der Planung zu beauftragen. Die hierfür anfallenden Kosten werden im Haushaltsjahr 2022 als überplanmäßige Ausgaben bewilligt und sind darüber hinaus im Folgejahr beim Haushaltsansatz zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 18 : 2