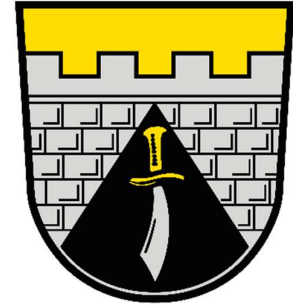

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B2“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom 05.08.2024

Projektnummer: 22124

Bearbeitung: CMR

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass der Planung.....	6
2.	Beschreibung des Planbereiches	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
4.	Beschreibung und Zielsetzung des Änderungsbereichs	11
5.	Natur- und Artenschutz	11
6.	Alternativen.....	12
7.	Ausgleichsflächen.....	12
C)	UMWELTBERICHT	13
1.	Einleitung	13
2.	Zusammenfassung.....	13

A) PLANZEICHNUNG



Wirksamer Flächennutzungsplan, Maßstabslos



16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Maßstabslos

ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen



Sondergebiet: Recycling



Straßenverkehrsflächen



Grünflächen



Flächen für die Landwirtschaft



Bereich der Änderung des FNP

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- 2) Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 3) Der Rat des Marktes Mering hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Mering, den __.__.____

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 4) Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.____ AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....

(Siegel)

- 5) Ausgefertigt

Mering, den __.__.____

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Mering wurde am gem. § 6 Abs. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mering, den __.__.____

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass der 16. Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht des Marktes Mering, einem Betrieb des Tiefbaus Erdarbeiten und Recycling zu sichern und Entwicklungspotenziale zu geben. Hierzu wird Baurecht für eine gewerbliche Halle geschaffen, damit Recyclingprozesse umweltgerecht durchgeführt werden können. Dabei wird für den westlichen Bereich des Standorts die Errichtung einer modularen Giebelhalle und Neustrukturierungen der betrieblichen Aktivitäten erforderlich. Im Zuge fortschreitender Umwelttechnologien sollen Gewerbebetriebe aus der Umwelttechnologie, regenerativer Material- und Abfallaufbereitung, Recyclinganlagen, mit der dazugehörigen Infrastruktur, Lagerhäuser und Lagerplätze, zum Behandeln und Verwerten von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen, zugelassen werden. Da es sich nach BImSchG um genehmigungspflichtige Anlagen handelt, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B2“ ein Sondergebiet fest. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mering in der Fassung vom 22.04.2010, ist der Bereich der beabsichtigten Nutzung für Umwelttechnologie und Recycling als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde zum Bebauungsplan vom beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB in ein Regelverfahren gemäß BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung umgestellt.

Der Umgriff der 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst die als Sondergebiet festgesetzte 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B2“.

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, werden Flächen, die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt sind zu einer Sondergebietsfläche „Recycling“ geändert. Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot des parallelen Bebauungsplanverfahrens entsprochen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

Das Gebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich der B2, ist bereits gewerblich genutzt und zeigt sich im Bestand als überwiegend geschotterte Fläche. Im Plangebiet bestehen keine Gehölzstrukturen.

Durch die im nördlichen Umfeld des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B2 und der dazugehörigen Eingrünung besteht eine Zäsur zum Siedlungskörper Merings. Die externe Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Münchner Straße.

Das Umfeld kennzeichnet sich im Wesentlichen durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Änderungsbereichs der 16. Flächennutzungsplanänderung o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für den Markt Mering in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2022/2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022/2023)

Der Markt Mering befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - im Verdichtungsraum von Augsburg. Im Osten grenzt der Markt Mering an die Region München an. Die nächsten Mittelzentren sind Königsbrunn und Friedberg.

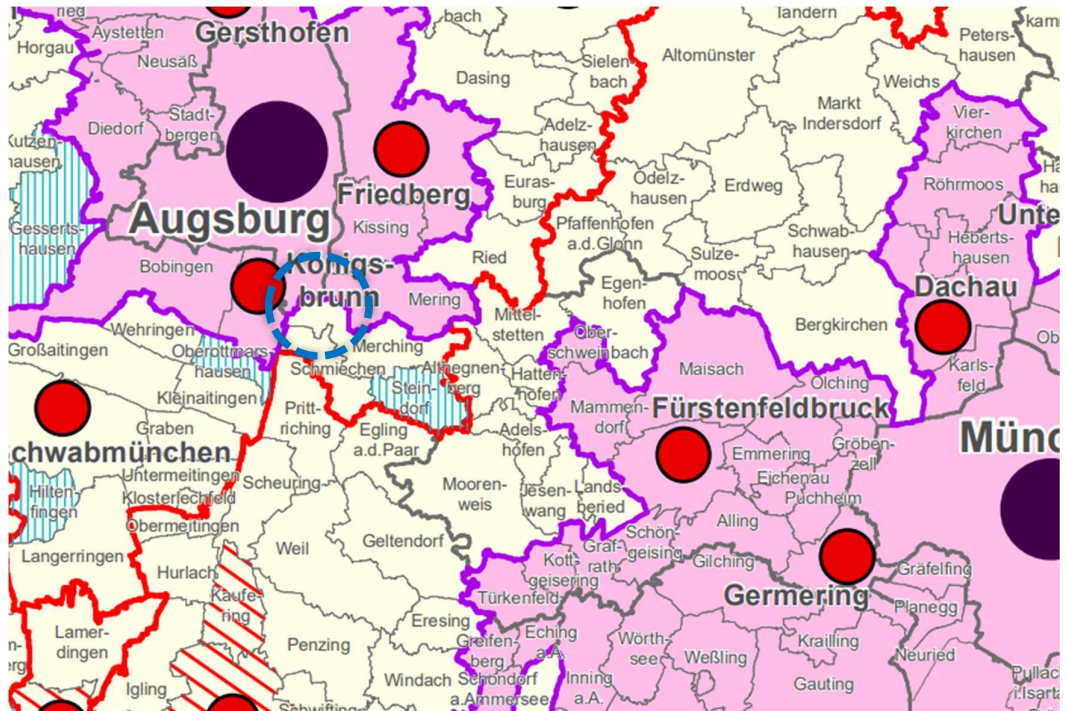


Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' 2022

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 (G))

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))
- Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. (5.1 (G))
- Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen. (5.1 (G))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Abfall- und Kreislaufwirtschaft den Grundsätzen des LEPs in hohem Maße. Dem Ziel der bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird mit der geplanten Gewerbeentwicklung ebenfalls Rechnung getragen.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

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

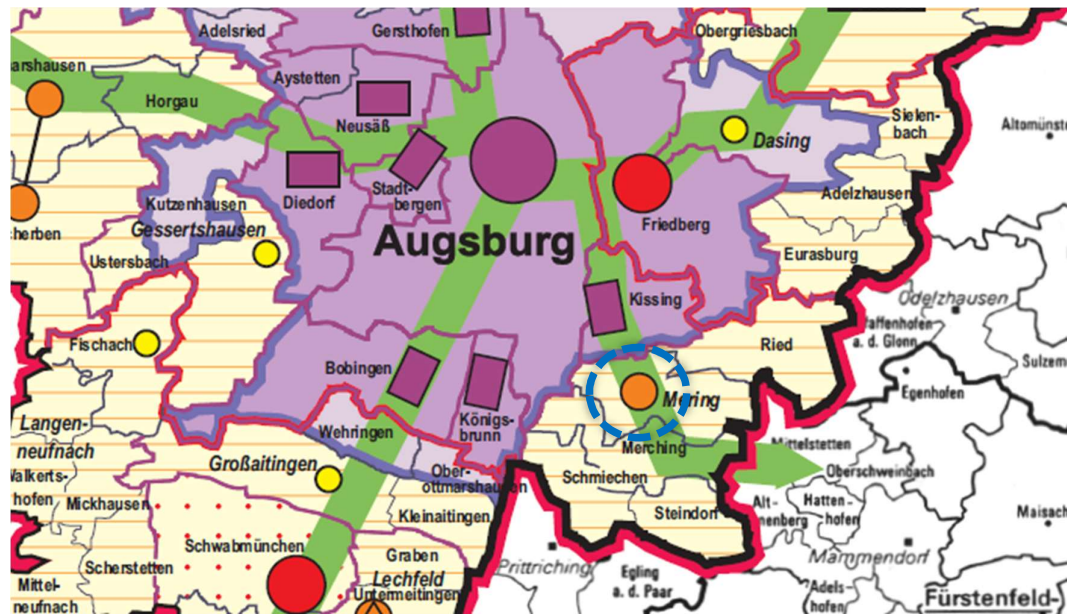


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig, Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

Für das Plangebiet bestehen keine flächenspezifischen regionalplanerischen Festlegungen.

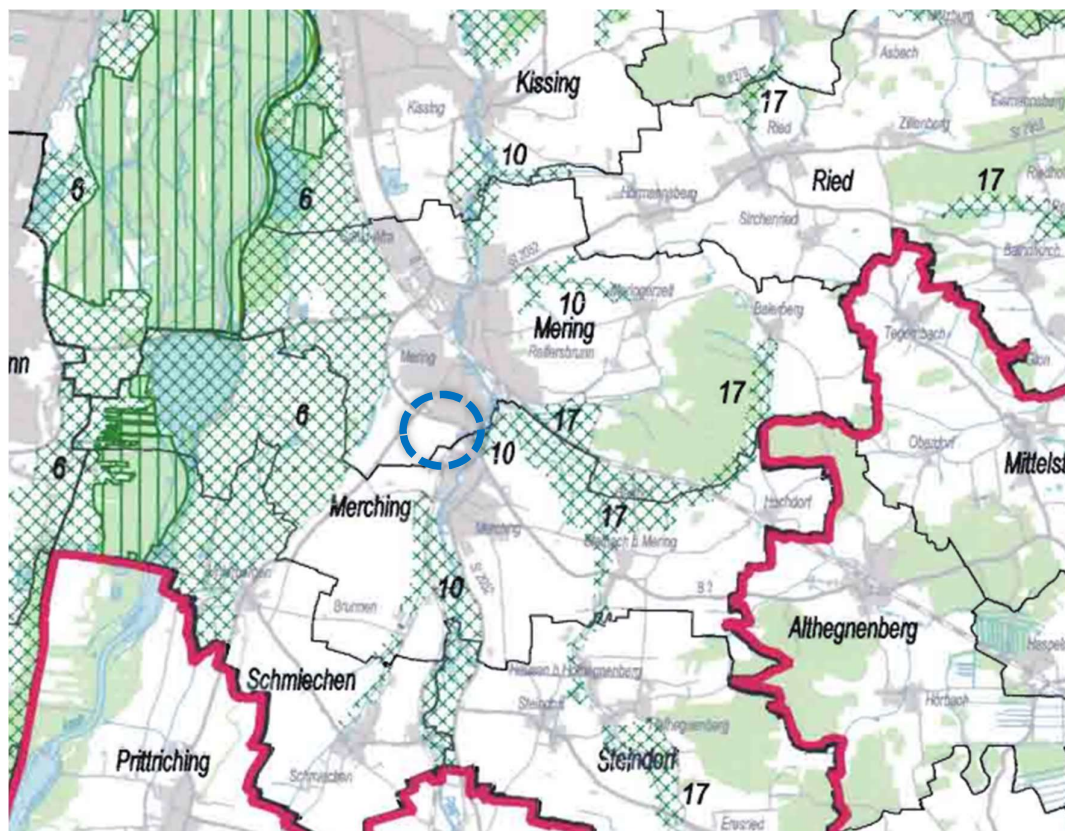


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (RP 9) Karte 3 Natur und Landschaft

Das Vorhaben widerspricht keiner regionalplanerischen Zielsetzung.

4. BESCHREIBUNG UND ZIELSETZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mering in der Fassung vom 22.04.2010 ist der Bereich der geplanten Sondergebietsnutzung für Umwelttechnologie und Recycling als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um die Baufläche für Gewerbe ist eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Fläche schließt im Norden an die überörtliche Verkehrsfläche der B2 an. Im nördlichen, westlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich sind Feuchtstandorte mit besonderer ökologischer Bedeutung, von Erstaufforstung freizuhalten und potentielle Flächen für den Hochwasserschutz dargestellt.



Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

Änderungen

Entsprechend der Festsetzung des parallelen Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet südlich der B2, 2. Änderung“ erfolgt im Bereich der 16. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Sondergebiets „Recycling“ auf bislang 6.740 m² bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen. Um die Bauflächen des Sondergebiets bleibt weiterhin eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung dargestellt.

5. NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Innerhalb sowie im näheren Umfeld der Fläche der 16. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich weder amtlich kartierte Biotopflächen, FFH-Gebiete, noch Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Landschaftsbestandteile. Es befinden sich ebenfalls keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb der Änderungsfläche oder deren unmittelbaren Umgebung.

6. ALTERNATIVEN

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans trägt dazu bei, den vorhandenen Betrieb des Tiefbaus Erdarbeiten und Recycling zu sichern und Entwicklungspotenziale zu geben.

Alternative Planungsmöglichkeiten der Fläche kommen aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und dem Bedarf an einem Betrieb im Gemeindegebiet, der Recyclingprozesse umweltgerecht durchführt, nicht in Frage.

Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort verhältnismäßig niedrig. Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten und Standorte ergeben sich demnach nicht.

7. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung bislang un bebauter Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B2“ ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der baulichen Anlagen in diesem Bereich im Detail geregelt. Eingriff und Ausgleich werden daher im parallelen Bebauungsplanverfahren ermittelt.

C) UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B2“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich. Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

2. ZUSAMMENFASSUNG

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ besteht ein Betrieb des Tiefbaus Erdarbeiten und Recycling. Damit Recyclingprozesse umweltgerecht durchgeführt werden können, wird für den westlichen Bereich des Standorts die Errichtung einer modularen Giebelhalle und Neustrukturierungen der betrieblichen Aktivitäten erforderlich. Um den Fortbestand des ansässigen Betriebs mit dem Vorhaben zu sichern und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln bedarf es der planungsrechtlichen Absicherung durch Änderung des bislang gültigen Bebauungsplans. Dieser Änderungsbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus der Festsetzung eines Sondergebiets „Umwelttechnologie und Recycling“ an Stelle eines Gewerbegebiets im Westen des Plangebiets, der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der geplanten modularen Giebelhalle, der Anpassung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen, der Lage und Anzahl der Zufahrten sowie zusätzlichen Baumpflanzungen.

Dem Vorhaben stehen nach erster Prüfung an ausgewähltem Standort in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, werden Flächen, die im Flächennutzungsplan bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt sind zu einer Sondergebietsfläche „Recycling“ geändert.

Altlasten sind nicht bekannt, ein Eingriff in Biotope oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete erfolgt nicht.

Das Plangebiet hat als bereits gewerblich genutzte und geschottete Fläche ohne Baumbestand eine geringe Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Fläche. Durch die derzeitige Nutzung ist der Wert des Bodens im Bestand gemindert. Im Zuge der zulässig werdenden Mehrversiegelung ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter

Boden und Fläche werden durch Maßnahmen der Grünordnung auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets oder in dessen unmittelbarem Umfeld. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss oder das Grundwasser zu erwarten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Sondergebiet über randliche Rigolen gefasst und versickert werden. Im östlichen Gewerbegebiet wird der tatsächliche Verlust der natürlichen Versickerungsfläche nach der Planung geringer ausfallen, da dort weiterhin die Nutzung als unbefestigte Lagerfläche vorgesehen ist. Es ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die derzeitige Oberflächengestaltung als Bodenlager- und Recyclingfläche sowie die geringe Vegetationsausprägung lassen auf eine geringe Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima / Luft schließen.

Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Es ist mit Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung zu rechnen.

Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Festgesetzte Grünflächen und zusätzliche Baumpflanzungen am Plangebietsrand tragen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Kultur- und Sachgüter sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 3226/5 der Gemarkung Mering, Gemeinde Mering.

Alternative Standort- und Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der Planungskonzeption sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch, Gesundheit und Erholung	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Betroffenheit