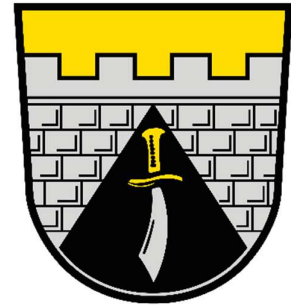

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55

„Gewerbegebiet südlich der B2“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß 13a BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Ludwig Ortlieb GmbH

Fassung vom 27.07.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22124
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungskonzept	4
4. Beschreibung und Lage der Änderungen.....	6
5. Umweltbelange.....	8
6. Flächenstatistik	10

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortlieb Ludwig GmbH ist ein alteingesessenes, mittelständisches Tiefbauunternehmen mit Betriebssitz in Mering, das sich auf Erd- und Kanalarbeiten, Transport und Baggerbetrieb, sowie Baustoffhandel spezialisiert hat. Ein Großteil der im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer wohnt in bzw. in naher Umgebung um Mering.

Die Firma Ortlieb betreibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ einen Lagerplatz für Baumaterialien und Baumaschinen. Durch die geplante Errichtung einer modularen Giebelhalle auf dem Betriebsgelände und den dadurch bedingten Neustrukturierungen der betrieblichen Aktivitäten, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ nötig.

Dieser Änderungsbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus 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 Baumpflanzungen.

Es ist erklärtes Ziel der Marktgemeinde, den Betrieb in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ zu sichern und das hierzu erforderliche Baurecht anzupassen.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auf Flächen mit gültigem Planungsrecht. Das Plangebiet ist am Ortsrand gelegen und schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSKONZEPT

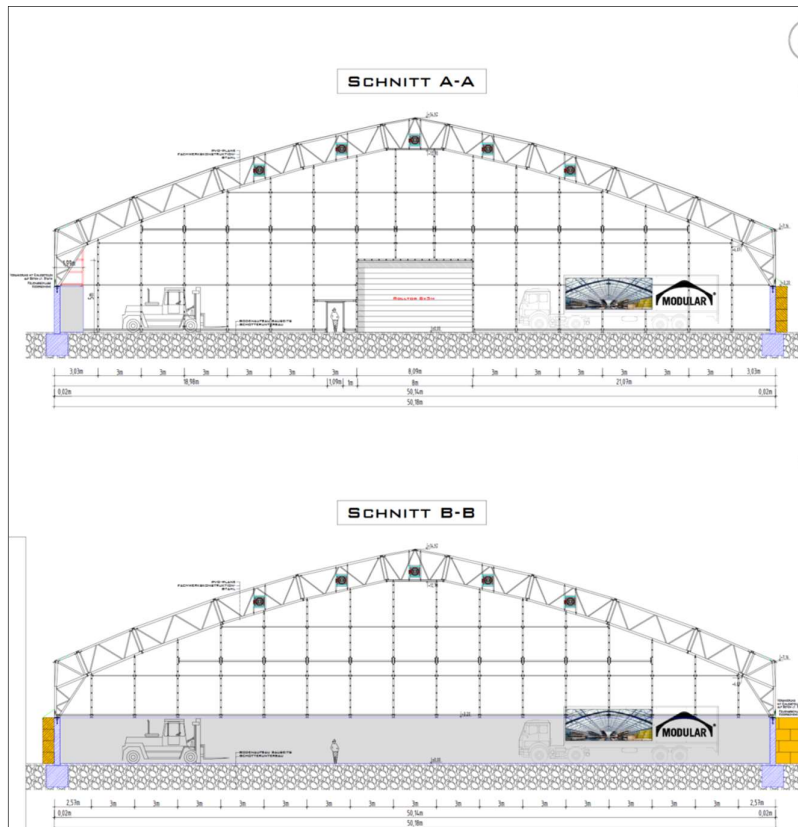
3.1 Städtebauliches Konzept

Das Tiefbauunternehmen Ortlieb Ludwig GmbH plant die Errichtung einer großflächigen modularen Überdachung einer bereits bestehenden Bodenlager- und Recyclingfläche von ca. 3.000 m² mit einer Höhe von ca. 15 m.

Aus betriebslogistischen Erfordernissen soll die Gewerbefläche über fünf Zu- und Abfahrten erschlossen werden. Die Planung sieht weiterhin die Anordnung der Stellplätze an der Erschließungsstraße vor, die sich gegenüber der vergangenen Planung zum Teil in ihrer räumlichen Anordnung ändern. Die verkehrliche Erschließung soll unverändert über eine Anbindung an die Münchner Straße erfolgen.



Lageplan der modularen Giebelhalle von Modular Hallensysteme GmbH (Stand 05.10.2022)



Schnitte der modularen Giebelhalle von Modular Hallensysteme GmbH (Stand 05.10.2022)

Die privaten Grünflächen am westlichen Plangebietsrand sollen zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper mit Obstbäumen bepflanzt werden. Die begrünten Freiflächen sollen für eine Beweidung genutzt werden. Hierzu soll ein Stadl als Schutzhütte / Futterlager auf der Obstbaumfläche errichtet werden.

4. BESCHREIBUNG UND LAGE DER ÄNDERUNGEN

Grundflächenzahl

Es besteht weiterhin eine West- Ost-Teilung des Plangebiets in zwei Teilflächen, die sich im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Mit der 2. Änderungsplanung erfolgt im westlichen GE 1.1 eine Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 1,0, um die Lagerflächen entsprechend der Planung überdachen zu können. Mit einer festgesetzten GRZ von 1,0 wird das Höchstmaß des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete überschritten. Die zusätzliche Überschreitung der GRZ kann dabei durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Im östlichen GE 1 wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus betrieblichen Erfordernissen die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht und damit das Höchstmaß des § 17 BauNVO voll ausgenutzt. Die Erhöhung der GRZ im östlichen GE 1 kann außerdem städtebaulich zugelassen werden, da die Lagerfläche nicht als Bauwerk stadträumlich in Erscheinung treten wird.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen im westlichen GE 1.1 wird von 8 m auf 15,50 m erhöht. Damit wird die geplante Errichtung der Überdachung ermöglicht und die Höhe weiterhin unter Berücksichtigung der umgebenden Ortsstruktur auf ein verträgliches Maß begrenzt. Im östlichen GE 1 wird die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen von 12,0 m auf 12,50 m erhöht.

Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses, welche maximal 30 cm über der Oberkante der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Oberkante des Geländes in m über NN liegen darf. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in GE 1.1

Es wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und das Baufenster im westlichen GE 1.1 durch eine neue Abgrenzung der Baugrenzen nach Norden ausgedehnt. Damit wird eine flexible Anordnung der geplanten Überdachung in diesem Bereich ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche in GE 1 wird im nordöstlichen Bereich bis an die Erschließungsstraße ausgedehnt und schließt im südöstlichen Bereich auch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ein. Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wird in diesem Bereich hinsichtlich ihrer Ausdehnung und Lage unverändert aus der 1. Änderungsplanung übernommen.

Lage und Anzahl der Zufahrten

Die Zufahrten zu dem Gewerbegebiet werden geändert. Aus betriebslogistischen Erfordernissen ergibt sich die Notwendigkeit der Verlagerung einer Zufahrt in Richtung Osten entlang der Erschließungsstraße. Diese Fläche war im bislang gültigen Bebauungsplan als Stellplatzfläche vorgesehen. Eine im Westen des bislang gültigen Bebauungsplanes als Kipp- und Ladefläche gekennzeichnete Zufahrt wird als private Grünfläche festgesetzt, da nach den Neustrukturierungen der betrieblichen Aktivitäten in diesem Bereich keine Notwendigkeit einer Zufahrt besteht. Die übrigen Zufahrten werden in ihrer Lage unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen und in die Gewerbegebietsfläche einbezogen.

Teilabschnitt der geplanten Stützmauer entfällt

Im Bereich zwischen den Baugebieten GE 1.1 und GE 1 entfällt ein Stück der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Stützmauer. In diesem Bereich soll die Zufahrt zur modularen Giebelhalle erfolgen. Die in der Planzeichnung dargestellten Stützmauern sind bis maximal 4 m Höhe zur Abfangung des Geländes zulässig. Darüber hinaus darf zur Geländeanpassung zwischen der Höhe des Betriebsgeländes und des natürlichen Geländes terrassenförmig angeböschert werden.

Anordnung und Anzahl der Stellplätze

Die Anordnung der Stellplätze wird verändert. Die Neuordnung ergibt sich aus der veränderten Anordnung der Zufahrt entlang der Erschließungsstraße im Osten, mit der ein Wegfall der Stellplätze in diesem Bereich einhergeht. Die hierdurch wegfallenden Stellplätze sollen nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf einer im Bestandsbebauungsplan bislang als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche im westlichen Bereich der Erschließungsstraße errichtet werden. Es besteht keine Veränderung hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße.

Bodenschutz und Grünordnung

Die Lage und Anzahl der anzupflanzenden Bäume wird geändert. Diese Änderungen ergeben sich zum einen aus der neuen Anordnung der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße. Zum anderen setzt die zweite Änderungsplanung die Pflanzung von 12 Bäumen (Obstbäume) auf der in der 1. Änderung festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzverpflichtungen am westlichen Plangebietsrand fest. Die Festsetzung der Bäume dient der landschaftlichen Einbindung und dem Ausgleich der zulässigen Mehrversiegelung durch die zweite Änderungsplanung. Im Vergleich zu dem bislang gültigen Bebauungsplan wird eine größere Anzahl an anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Innerhalb der westlichen Eingrünung wird eine bauliche Anlage in Holzkonstruktion (Stadl) für die Infrastruktur der Beweidung zugelassen. Für diese bauliche Anlage ist eine Grundfläche von maximal 30 m², eine Wandhöhe von maximal 3 m und eine Gesamthöhe von maximal 6 m zulässig. Der Stadl ist mit einem Satteldach auszubilden und soll als Schutzhütte / Futtermalger dienen.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind weder Biotope, Flora und Fauna Habitate, noch Schutzgebiete, Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5.2 Schutzgüter

Das Plangebiet ist derzeit bereits als Lagerplatz für Baumaterialien und Baumschienen gewerblich genutzt und versiegelt. Im Plangebiet bestehen keine Gehölzstrukturen. Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden naturfernen Ausgestaltung des Plangebiets weist die zur Bebauung vorgesehene Fläche keine besondere Lebensraumfunktion für wild lebende Pflanzen und Tiere auf.

Im Bereich des Schutzgutes Mensch wird die Lärmsituation im Wesentlichen durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und den Verkehrslärm der Bundesstraße B2 bestimmt. Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange dem geplanten Vorhaben entgegenstehen.

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets wird im Wesentlichen von den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt. Durch die im nördlichen Umfeld des Plangebiets verlaufende B2 besteht eine Zäsur zum Siedlungskörper Merings.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die für das Plangebiet weiterhin gelten, sichern, dass das Gebiet durchgrünt und wasseraufnahmefähig gestaltet wird. Durch die festgesetzte Randeingrünung sowie durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlichen Baumpflanzungen in diesem Bereich sind gegenüber der 1. Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

5.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Südöstlich und nördlich des Plangebiets befindet sich im Umfeld ein allgemeines Wohngebiet. Um das Wohngebiet im Umfeld und auch alle anderen Immissionsorte vor schädlichen Um-

welteinwirkungen zu schützen, wurden im bislang gültigen Bebauungsplan innerhalb des Gewerbegebietes Emissionskontingente auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Durch die Neustrukturierungen der betrieblichen Aktivitäten bei der Planumsetzung der 2. Änderung ist eine Erhöhung des Gewerbe- und Verkehrslärms im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Daher wurde für die 2. Bebauungsplanänderung eine schalltechnische Untersuchung 8174.1/2022-RK der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 31.01.2023 angefertigt, in der die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifiziert wurde.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Die zur Bewertung maßgeblichen Immissionskontingente L_{IK} an der schützenswerten (Wohn-) Nachbarschaft, ergeben sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} der Flächen die im bislang gültigen Bebauungsplan festgesetzt wurden, inklusive der entsprechenden Zusatzkontingente. Das Gutachten ergibt, dass die Lärmimmissionen an den Immissionsorten der schützenswerten Nachbarschaft die Immissionsrichtewerte für ein Allgemeines Wohngebiet unterschreiten. Die bislang festgesetzten Emissionskontingente und Richtungssektoren werden daher unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

5.4 Ausgleichsflächen

Das Plangebiet umfasst bereits gewerblich genutzte und versiegelte Flächen. Grundlage der Bewertung möglicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Vergleich des bislang gültigen Planungsrechts mit der künftigen planungsrechtlichen Situation.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bislang festgesetzten Grünflächen einschließlich Ausgleichsflächen. Im Wesentlichen ergeben sich hierdurch Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 490 m² bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 3226/5 der Gemarkung Mering; die Flurnummer umfasst gemäß dem automatisierten Liegenschaftsbuch des Marktes Mering eine Fläche von 516 m². Das Flurstück, auf dem der Ausgleich erfolgen soll, grenzt unmittelbar nördlich an die bereits bestehenden Ausgleichsflächen (Fl. Nr. 3230/7 und Fl. Nr. 3226/4 (TF), Gemarkung Mering) des Ursprungsbebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der B2“ und befindet sich damit in einem direkten räumlichen Zusammenhang. Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen den Maßnahmen der südlich angrenzenden bestehenden Ausgleichsfläche. Das Flurstück 3226/5 ist demnach mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Halbtrockenrasen und gebietsweise kräuterreichen Halbtrockenrasen) aus dem Ursprungsgebiet UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion anzusäen.

6. FLÄCHENSTATISTIK

Durch die Umsetzung der Planung ist von folgenden Änderungen der zulässigen Flächennutzungen auszugehen:

Geltungsbereich	Bestehendes Baurecht/Bestand	Zukünftiges Baurecht	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung GE (inkl. Stellplätze und Zufahrten bei zukünftigem Baurecht)			
GE 1.1	2.780 m ²	4.400 m ²	+ 1.620 m ²
GE 1	6.380 m ²	8.990 m ²	+ 2.610 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.560 m ²	3.050 m ²	- 510 m ²
Wirtschaftsweg	1.990 m ²	1.990 m ²	0 m ²
Summe versiegelte Fläche	14.710 m²	18.430 m²	+ 3.720 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Nicht versiegelbare Flächen GE			
GE 1.1	1.190 m ²	0 m ²	- 1.190 m ²
GE 1	4.250 m ²	2.250 m ²	- 2.000 m ²
Grünfläche	1.730 m ²	1.610 m ²	- 120 m ²
Extensive Grünfläche (Ausgleichsfläche)	2.580 m ²	2.210 m ²	- 370 m ²
Straßenbegleitgrün	560 m ²	520 m ²	- 40 m ²
Summe unversiegelte Flächen	10.310 m²	6.590 m²	- 3.720 m²
Gesamtsumme	25.020 m²	25.020 m²	