

PRÄMBEL

Der Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung folgende

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 A "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße"

als Satzung:

Der Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.07.2021 zu entnehmen. Die 9. Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Der 9. Bebauungsplanänderung ist beigelegt:

- die Begründung (Teil F) vom 29.07.2021
- Gutachten: Überprüfung der 'Zentren-/Ortsmitte'relevanz' des Sortimentbereichs 'Baby- und Kinderausstattung' vom 19.08.2021, von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg
- Gutachten: Überprüfung der 'Zentren-/Ortsmitte'relevanz' von Fahrern vom 13.02.2020, von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens geltenden Fassung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden in dem 9. Bebauungsplanänderungsverfahren nicht geändert, es gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, alle Änderungen eingeschlossen.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT – ÄNDERUNGSBEREICH:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet (GE):

1. Folgende Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen:
 - (1) Spiel- und Automatenhallen
 - (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - (3) Wettbüros,
 - (4) Swinger-Clubs sowie
 - (5) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksorientierung („Sex-Shops“).

2 Einzelhandelsbetriebe

die zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen. In der Anlage 1 zur Satzung wird festgesetzt, welche Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant einzustufen sind.

2 ERWEITERTER BESTANDSSCHUTZ

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 a "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße" festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben und bestehenden Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Erweiterungen können nur zugelassen werden, sofern sie dem Bestand räumlich und funktionell untergeordnet sind.

3 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 A

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 A mit seinen Änderungen.

4 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

5 INKRAFTTRETEN

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1_2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Paar. Der Markt Mering verweist deshalb auf den § 78 WHG wie folgt:

§ 78 Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraumumfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

(3) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuchs den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährleistet ist.

In den Fällen des Satzes 2 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

(4) Die zuständige Behörde kann Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 bis 9 zulassen, wenn

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
2. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind oder die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können. Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden. In der Rechtsverordnung nach § 76 Absatz 2 können Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 bis 9 auch allgemein zugelassen werden.

(5) In der Rechtsverordnung nach § 76 Absatz 2 sind weitere Maßnahmen zu bestimmen oder Vorschriften zu erlassen, soweit dies erforderlich ist

1. zum Erhalt oder zur Verbesserung der ökologischen Strukturen der Gewässer und ihrer Überflutungsflächen,
2. zur Vermeidung oder Verringerung von Erosion oder von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Gewässer,
1. die insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen,
2. zum Erhalt oder zur Gewinnung, insbesondere Rückgewinnung von Rückhalteflächen,
3. zur Regelung des Hochwasserabflusses,
4. zum hochwasserangepassten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, einschließlich der hochwassersicheren Errichtung neuer und Nachrüstung vorhandener Heizölverbraucheranlagen sowie des Verbots der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen,
5. zur Vermeidung von Störungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung,
6. Werden bei der Rückgewinnung von Rückhalteflächen Anordnungen getroffen, die erhöhte Anforderungen an die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks festsetzen, so gilt § 52 Absatz 5 entsprechend.

(6) Für nach § 76 Absatz 3 ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Gebiete gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

Fußnote
§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 iF d. G. v. 31.7.2009 I 2585: Bayern - Abweichung durch Art. 46 Abs. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) v. 25.2.2010 GVBl. S. 66, BayRS 753-1-UG mWV 1.3.2010 bis zum 29.2.2012 (vgl. BGBl. I 2010, 275)
§ 78 Abs. 3 Satz 2 iF d. G. v. 31.7.2009 I 2585: Sachsen - Abweichung durch § 100a Abs. 3 Satz 1 u. 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) iF d. Bek. v. 18.10.2004 SächsGVBl. S. 482, zuletzt geändert durch Art. 1 d. G. v. 23.9.2010 SächsGVBl. S. 270 mWV 15.5.2011 (vgl. BGBl. I 2011, 845)

Ausgefertigt

Markt Mering, den 21.12.2021

Florian A. Mayer
1. Bürgermeister

ANLAGE 1

Nach Einzelprüfung sind folgende Sortimente für Mering als „zentren-/ortsmitte"relevant“ bzw. „nicht-zentren-/ortsmitte"relevant“ einzustufen:

Ortsmitte"relevante Sortimente	Nicht-ortsmitte"relevante Sortimente
Arzneimittel, orthopädi. und mediz. Artikel	Fahrräder
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren	Baby- und Kinderausstattung
Schuhe, Lederwaren	Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren
Haus- und Heimtextilien, Gardinen	Farben, Tapeten
Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien	Herde, Öfen
Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren	Bodenbeläge, Teppiche
Elektrowaren, Haushaltsgeräte (weiße Ware), Unterhaltungselektronik (braune Ware)	Pflanzen und Zubehör
Computer und Bürotechnik	Elektroinstallationsbedarf
Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildträger)	Werkzeuge, Maschinen und Zubehör
Bücher, Büro-, Schulbedarf	Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä.
Blumen, Tierernährung, zoologischer Bedarf	Leuchten
Foto, Optik, Schmuck	Baustoffe, Bauelemente, Sanitär, Fliesen, Bädereinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rollläden, Rollos
Spielwaren	Landmaschinen
Sportartikel, Outdoorartikel	Holz (-materialien), Fenster, Türen, Kork
Waffen, Jagd- und Angelbedarf	Boote und Campingzubehör
zudem auch nahversorgungsrelevant:	Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/ Naturkost	Kfz und Zubehör
Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika	Motorräder und Zubehör
Papier, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften	

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

E VERFAHRENVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 a "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 öffentlich ausgelegt.

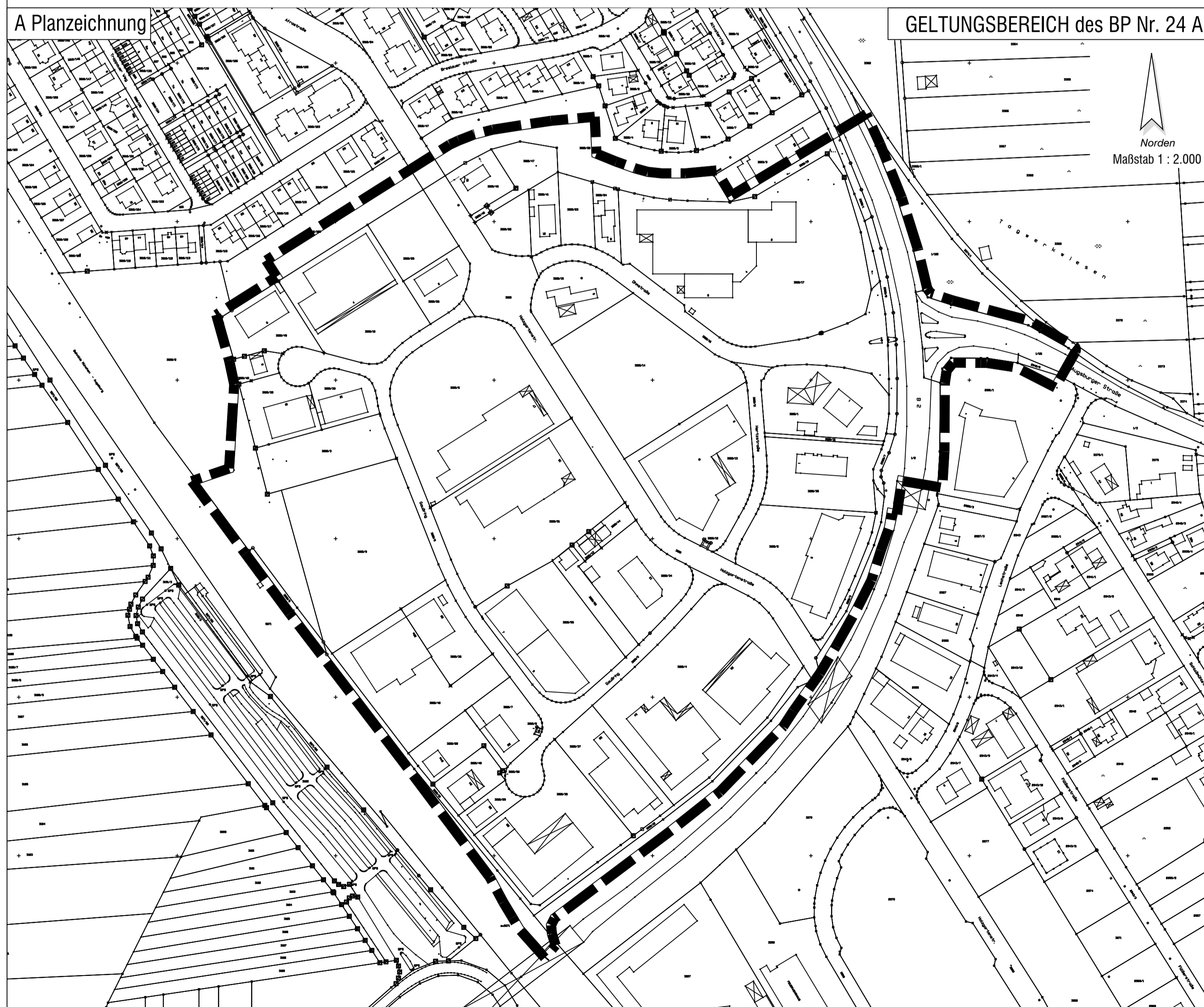
3. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 a "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße" in der Fassung vom 29.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2021 bis 15.11.2021 öffentlich ausgelegt.


4. Der Markt Mering hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.12.2021 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 a "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss zu der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 a "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße" wurde am 23.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 a "Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße" ist damit in Kraft getreten.

Markt Mering, den 27.12.2021

Florian A. Mayer
1. Bürgermeister






MARKT MERING

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 A

"Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstrasse"
Verfahren gem. § 13 BauGB



OPLA
BÜROGENOSSENSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindemeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de
Bearbeitung: Julian Erbe, M. Sc.

Ausgefertigt
Markt Mering, den 21.12.2021

Florian A. Mayer 1. Bürgermeister (Siegel)

Fassung vom 16.12.2021