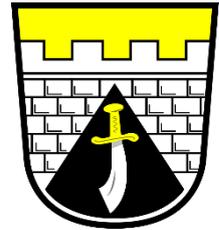

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLA- NES NR. 67

„Gewerbepark Mering West“

B) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Markt Mering

Fassung vom 16.12.2021

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20069
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.	Beschreibung des Planbereiches.....	4
5.	Umweltbelange.....	5
6.	Begründung der Festsetzungen.....	6

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der fortschreitende Ausbau des Gewerbegebietes und die damit einhergehende Grundstückerschließung und -teilung. Die Grundstücke westlich der Bertha-Benz-Straße sollten ursprünglich eine Ost-West Teilung erhalten. Aufgrund der unterschiedlichsten Gewerbebetriebe sowie deren Grundstücksbedarf, wird nun das Grundstück mit der Flurnummer 3099/19 nicht wie im Ursprungsbebauungsplan angedacht von Osten nach Westen geteilt, sondern erhält eine zusätzliche Nord-Süd Grundstücksteilung. Zur Erschließung des westlichen Grundstückes ist eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

2. VERFAHREN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 umfasst einen Änderungsbereich von ca. 674 m² und befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ sowie im teilweise bebauten Gewerbegebiet. Daher wird die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplanes wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche der 1. Änderung überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich in einem kleinen Teil des westlichen Geltungsbereiches, gibt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche vor. Da die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 67. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest.

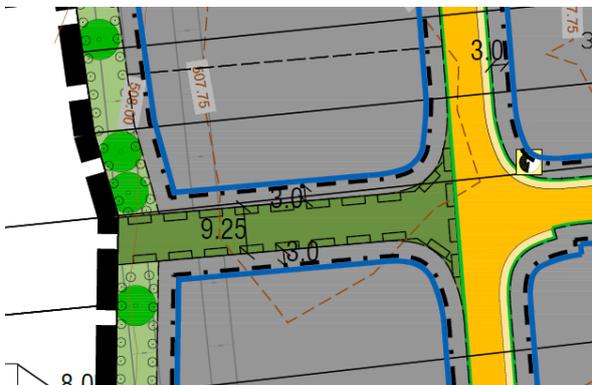


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67



Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 674 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.-Nr. 3099/18 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 3099. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Mering.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch gewerbliche Bauflächen und teilweise Gewerbebetriebe, im Osten durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit angrenzender Gewerbeflächen mit Betrieben und im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände befindet sich bereits im Umbau zu einer Straßenverkehrsfläche und die umliegenden Gewerbeflächen sind bereits in Teilen bebaut.



Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

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.

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde bereits gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im Zuge dessen wurden auch die Ausgleichsflächen geschaffen. Bei der damaligen Berechnung der Ausgleichsfläche wurde die öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bereits mit bilanziert und kompensiert.

Das durch das Gebiet verlaufende Bodendenkmal D-7-7731-0009, Straße der römischen Kaiserzeit, wurde während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bereits berücksichtigt und ist in der Planzeichnung der Ursprungssatzung als auch in der Änderung als Hinweis aufgenommen. Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden vom Landratsamt Aichach Friedberg archäologische Grabungen angeordnet. Der Markt Mering hat hierzu eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis für Sondagen eingeholt. Archäologische Befunde und Funde wurden festgestellt und fachgerecht untersucht. Die untersuchten Flächen werden mit Bescheid vom 28. September 2018 zur bauseitigen Nutzung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg freigegeben (Aktenzeichen 3242-1/3).

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Verkehrskonzept

Die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist notwendig, da das südliche Grundstück (Fl.-Nr. 3099/19) eine Nord-Süd Teilung erhält. Das dadurch entstehende westliche Teilgrundstück hätte somit keine öffentliche Erschließung von der Bertha-Benz-Straße. Durch die Änderung des Bebauungsplanes, kann das westliche Teilgrundstück über die neu geschaffene nördliche Erschließungsstraße (Verlängerung des Otto-Hahn-Bogens) erschlossen werden.