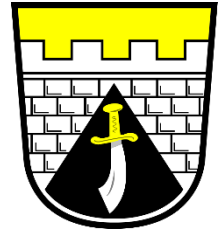


---

# MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 73 „Nördliche Afrastraße“

### B) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21071  
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4.	Beschreibung des Planbereiches.....	5
5.	Umweltbelange.....	7
6.	Planungskonzept .....	8
7.	Begründung der Festsetzungen.....	10

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 ist die sich durch Neu- und Umbauten im Plangebiet ergebenden neuen Gebäudekubaturen. Die Entwicklung des Quartiers soll sich weiterhin nach § 34 BauGB orientieren, aber dennoch gewisse Rahmenbedingungen festsetzen, um das gewachsene Ortsbild zu sichern und gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten. Dafür werden im Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und den zulässigen Vollgeschossen getroffen.

Um eine geordnete und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich eines Quartiers zu regeln und zu sichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 73 durch die 1. Änderung um zwei Gebäudezeilen im Süden erweitert. Die vorherrschend und prägende städtebauliche Struktur der zwei Gebäudezeilen ähnelt stark der nördlichen Gebäudezeilen und wurde daher dem Bebauungsplan Nr. 73 zugeordnet.

### 2. VERFAHREN

---

#### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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 und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 umfasst einen Änderungs- und Erweiterungsbereich von ca. 16.343 m<sup>2</sup> und befindet sich inmitten von St. Afra und somit im Innenbereich. Daher wird die 1. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

#### 2.2 Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Der Markt Mering hat das zentrale städtebauliche Ziel, für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich gem. § 34 im Umfeld der nördlichen Afrastraße eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Hierzu stellt der Markt Mering gem. § 30 Abs. 3 BauGB einen einfachen Bebauungsplan auf.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist als Instrument der Bauleitplanung ausreichend, da keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden und lediglich bereits bestehendes Baurecht nach § 34 geordnet werden soll.

## 2.3 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 und Erweiterung als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 liegt zwischen zwei bestehenden Bebauungsplänen. Nördlich grenzt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 an und im Süden der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiete südlich von St. Afra“ mit diversen Änderungen.



Abbildung 2: Bebauungsplanübersicht, o.M., Quelle: LandkreisPortal Aichach-Friedberg und eigene Bearbeitung

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 4.453 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 5071/63, 5071/64, 5071/65, 6005/1, 6005/2, 6005/3, 6005/4, 6005/5, 6005/6, 6005/7, 6005/8, 6005/9, 6006, 6007, 6008, 6008/1, 6010, 6011, 6012, 6013, 6015, 6015/1, 6015/2, 6016, 6017, 6018, 6020, 6021, 6022, 6023, 6024, 6026, 6027, 6028, 6029, 6257, 6258, 6259, 6260, 6261, 6262, 6263, 6264, 6265, 6266, 6267, 6269, 6270, 6406, 6407, 6408.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Mering.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch bestehende Wohnbebauung und die vorhandenen Erschließungsstraßen begrenzt. Östlich befindet sich zudem noch angrenzend eine unbebaute Fläche, welche aktuell als private Grünfläche genutzt wird. Im Westen befindet sich anschließend ein Grünstreifen mit Gehölzstruktur gefolgt von der Bahnlinie Augsburg – München.



## 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 Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 befinden sich kein Schutzgebiete.

### 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorzufinden. Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und bebaut. Grünstrukturen sind lediglich als Privatgärten vorzufinden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### 5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan bebautes und erschlossenes Wohngebiet. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgenden Bodentyp vor:

- Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke

Die Boden-/ Grünlandgrundzahl beträgt 31 und stellt eine geringe Ertragsfähigkeit dar.

Aufgrund der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung und beeinträchtigt die Bodenfunktion nur geringfügig mehr. Zudem ist unverschmutztes Regenwasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

### 5.4 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Der Planbereich ist bereits jetzt vollständig erschlossen und bebaut. Durch den Bebauungsplan werden Flächen im Innenbereich nachverdichtet und es wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung handelt ergibt sich bei einer GRZ von 0,4 nur eine geringfügig mehr zu überbauende Fläche.

### 5.5 Schutzgut Wasser

Der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich an. Der Änderungsbereich befindet sich auch nicht im Bereich von Hochwassergefahrenflächen. Die durch das Vorhaben zu erwartende Mehrversiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit

einer geringen Veränderung des Oberflächenabflusses. Durch versickerungsfähige Bodenbeläge für private Erschließungswege und Terrassen, kann die Versiegelung reduziert werden.

## 5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Nachverdichtung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt vollständig bebaut ist und inmitten des Ortsteils Sankt Afra liegt. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung, welche durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern zum Teil ausgeglichen werden können.

## 5.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nachverdichtung im Ortsteil Sankt Afra sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

## 5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich im bereits bebauten Innenbereich des Ortsteils Sankt Afra des Marktes Mering. Es grenzt westlich an die Bahnlinie „Augsburg-München“ an und geht dann in die freie Landschaft über. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geregelte Nachverdichtung daher nicht zu erwarten.

## 5.9 Kultur und Sachgüter

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich zwei Bodendenkmäler „Siedlung oder Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Nr. 220198; Akten-Nr. D-7-7731-0008) sowie „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Nr. 240686; Akten-Nr. D-7-7731-0009). Diese werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits vollständig bebaut. Es ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Im Falle von Neu- und Umbauten ist vom betroffenen Personenkreis darauf zu achten, die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) einzuhalten.

Die textlichen Hinweise der Ursprungssatzung gelten auch unverändert für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 weiter.

# 6. PLANUNGSKONZEPT

---

## 6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Grundsätzlich eignet sich das Gebiet zur Verdichtung in Form von Aufstockungen, Erweiterungen und der daraus resultierenden erhöhten



Wohneinheiten oder einer Teilung von großen Grundstücken, in Verbindung mit einer Hausgruppenbebauung. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für zukünftige Bauungen (Erweiterung, Neubau, Sanierung) im Einklang mit der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

## 6.2 Hinweise zur Bestandsinfrastruktur

Bereits eingegangene Hinweis aus dem Bauleitplanverfahren zur Ursprungssatzung Nr. 73 vom Eisenbahn-Bundesamt sowie der DB AG, DB Immobilien sind auch für die 1. Änderung und Erweiterung relevant. Im Bereich der Bahnanlagen (westlich des Plangebietes) ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von z.B. Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der OB Netz AG abzustimmen ist. Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Zudem ist die Bahnstrecke 5503 mit Oberleitung versehen. Durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.Ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bereits eingegangene Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren zur Ursprungssatzung Nr. 73 von der Bayernwerk Netz GmbH sind auch für die 1. Änderung und Erweiterung relevant. Im Planbereich unterhält die Bayernwerk Netz GmbH Versorgungseinrichtungen, deren Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### 6.3 Hinweis zum Brandschutz

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

### 6.4 Grünordnungskonzept

Zur Sicherung der Grünstruktur im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken wie auch in der Ursprungssatzung mindestens ein regionaler und heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Gehölze auf den privaten Grundstücken können dabei angerechnet werden.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die Bestandsanalyse zum Ursprungsbebauungsplan hat ergeben, dass die bestehende Bebauung hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird und vereinzelt zusätzlich Gewerbebeanmeldungen vorzufinden sind. Hierbei handelt es sich um nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Internethandel, Photovoltaikanlagen, Bürotätigkeiten, etc.). Dies trifft auch auf den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung zu. Der gekennzeichnete Bereich im Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und folgt somit auch der städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die Kleinquartiere in St. Afra sollen sich einheitlich entwickeln, sodass ein geordnetes Ortsbild gewährleistet werden kann. Die Bebauung im Geltungsbereich ist in den Grundzügen sehr ähnlich der nördlichen Bebauung (Flachdachbungalows). Daher wird für eine geordnete Nachverdichtung und ein einheitliches Ortsbild für den Änderungs- und Erweiterungsbereich dieselben Festsetzungen zur Maß der baulichen Nutzung wie bereits in der Ursprungssatzung entlang der Bahnlinie festgesetzt.

Entlang der Bahnlinie sind die Flachdachbungalows prägend, welche bereits mit einzelnen Aufstockungen durch ein Satteldach unterbrochen wurden. Hier ist es städtebaulich sinnvoll diese fortzuführen und somit eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (I+D) zu ermöglichen. Das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss bei Satteldächern muss sich im Dach befinden.

Um eine I+D Bebauung zu ermöglichen und die Einfügung in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, ist bei zwei Vollgeschossen (I+D) die WH auf 4,5 m und GH auf 10,0 m beschränkt.

### **7.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung**

Die Bestandbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ist ähnlich der der nördlichen Grundstücke aus der Ursprungssatzung. Bei den bestehenden Hausgruppen wird daher die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Soweit es die Baugrenzen zulassen, ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m und eine Grenzbebauung zulässig.

Um neben der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung einen möglichst großen Spielraum bei der zukünftigen Bebauung und die Verwirklichung einer zeitgemäßen, ökologischen und energieeinsparenden Bauweise zu ermöglichen, wurden weiträumige überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Grundsätzlich wurde dafür, wenn möglich, ein Abstand von 3,0 m zu den Erschließungsstraßen eingehalten. Die städtebauliche Struktur der Gebäudesituierung wurde mit aufgegriffen, sodass im Süden bzw. Osten die Baugrenzen gegebenenfalls einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Hauptgebäude, welche nicht gemäß Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind, wurden mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) eingefangen und unterschreiten in diesen Bereichen einen Abstand von 3,0 m zu den vorhandenen Erschließungsstraßen. Durch das Einfangen der genannten Anlagen wird deren Bestandsschutz bei Umbauten oder Teilneuerrichtung (z.B. nach einem Brand) gewährleistet. Eine Verkleinerung des Abstandes zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher in diesen Fällen notwendig.