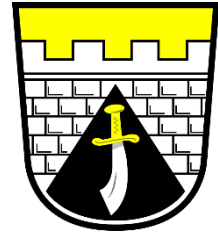

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTSETZUNG VON GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAM- MENHANG BEBAUTEN ORT MARKT MERING IM BEREICH

„Nordwestlich der Kissinger Straße“

(Auf Fl.-Nr. 3543/3)

C) BEGRÜNDUNG

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: 21055
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Beschreibung des Planbereiches	5
4. Planungskonzept / Begründung der Festsetzungen	6
5. Naturgefahren	7
6. Energie.....	8

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Aufstellung der *Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“* dient der Schaffung von Baurecht für ein gewerbliches Bauvorhaben auf dem zum Außenbereich hin orientierten Grundstück Fl.-Nr. 3543/3 des Marktes und der Gemarkung Mering. Zudem sollen hier Wohnnutzungen ermöglicht werden, da hierfür im Markt Mering Bedarf besteht. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Da dies hier der Fall ist, ist die städtebauliche Überplanung erforderlich. Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB hierzu sind gegeben. Mit der bestehenden *Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“* vom 24.09.2004 wurde die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bereits festgelegt. Die vorliegende Erweiterung und Änderung soll die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nun nochmals erweitern.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Für die Aufstellung der *Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“* wird das Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB angewendet, da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Durch die Einbeziehungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Da die vorliegende Satzung die in § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Abrundungssatzung erfüllt, darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Mering stellt den von der Planung betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ferner ist der Bereich als Fläche für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, der

MARKT MERING

Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“

C) Begründung

nördliche Teil des Planbereiches ist als Feuchtstandort mit besonderer ökologischer Bedeutung, der von Erstaufforstung freizuhalten und als potenzielle Fläche für den Hochwasserschutz abgebildet.

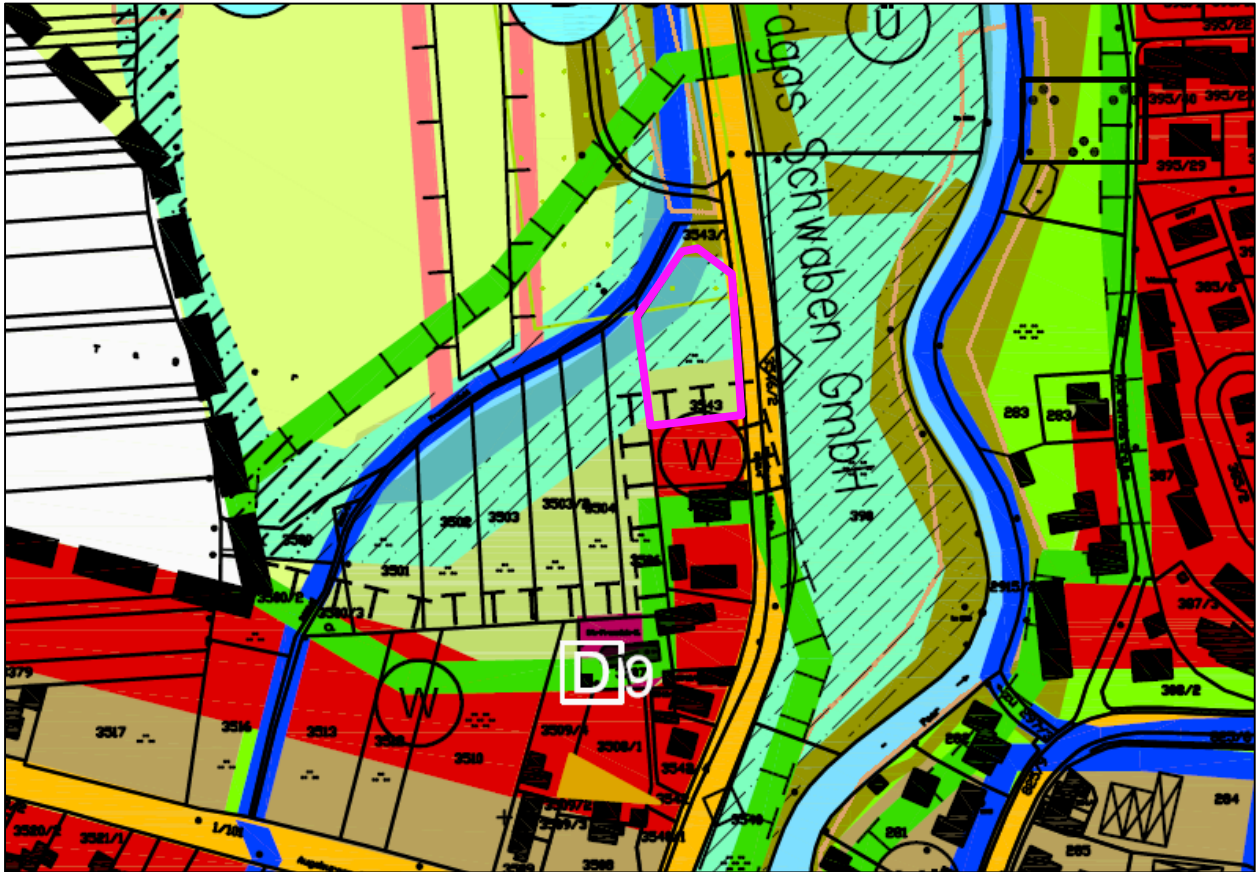


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Mering, o.M.

2.3 Satzungen

Für einen Teil des Planbereiches und den südlich angrenzenden Bereich besteht die *Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“* vom 24.09.2004. Diese setzt hier Betriebsgebäude mit einer Gesamthöhe von max. 7,5 m und einer Wandhöhe von max. 7,5 m oder Betriebsinhaber-Wohnen mit einer Gesamthöhe von max. 9,5 m und einer Wandhöhe von max. 7,5 m bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 fest. Außerdem ist im Osten, Westen und Norden des Planbereiches eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeinfriedung festgesetzt.

MARKT MERING

Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“

C) Begründung

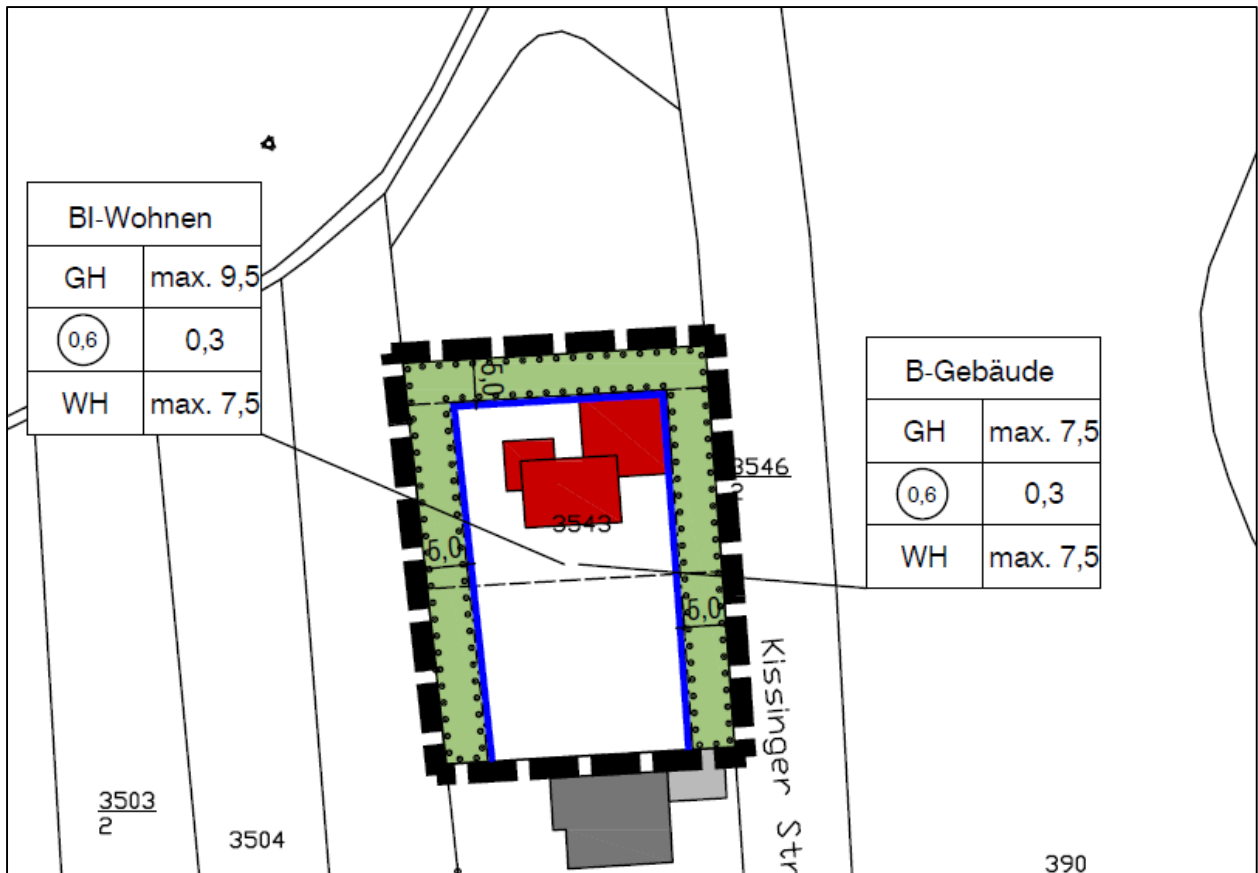


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich "Nordwestlich der Kissinger Straße", o.M.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst das 2.123 m² (ca. 0,2 ha) große Grundstück Fl.-Nr. 3543/3 des Marktes und der Gemarkung Mering vollständig.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Marktgemeinde Mering. Im Osten grenzt er an die Kissinger Straße AIC 12 und im Westen an intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen. Nördlich schließt an den Planbereich eine Gehölzstruktur an, die sich im Planbereich selbst fortsetzt. Im Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.



Abbildung 3: Luftbild (Befliegungsdatum: 01.08.2020) vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände kann als nahezu eben beschrieben werden und befindet sich auf 508 m ü. NHN. Im Norden befindet sich eine größere Gehölzstruktur, im Zentrum des Planbereiches ein größerer Einzelbaum (Trauerweide). Südlich wird das Grundstück von einer Gehölzstruktur vom Nachbargrundstück abgegrenzt, im Westen und Osten zählt eine Hecke zum Bestand.

4. PLANUNGSKONZEPT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der *Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“* wird die bestehende Siedlungsstruktur im Norden Merings durch die geplante Bebauung ergänzt. Das Grundstück ist im Osten über die bestehende Kissinger Straße AIC 12 bereits erschlossen.

Für die überbaubaren Flächen werden zulässige Nutzungen festgesetzt. Im nördlichen Bereich werden ausschließlich Gartenbaubetriebe zugelassen, was dem Vorhaben der Betreiberfamilie entspricht. Da die Betreiberfamilie hier auch wohnhaft ist und im Planbereich bereits ein entsprechendes Bestandsgebäude besteht, werden in der südlichen überbaubaren Fläche „Wohnen“ und „Gartenbaubetriebe“ als Nutzungen zugelassen. Insgesamt sollen für den Familienbetrieb am Standort Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen und so das Weiterbestehen des Betriebs vor Ort gesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Für die neu zu errichtenden Betriebs-/ Wohngebäude werden insgesamt eine maximale Grundfläche von 495 m², maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m und eine maximale Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Außerdem ist ein Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° zu errichten. Flachdächer sind dabei zu extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie auszustatten. Südlich der Baufenster für die neu zu errichtenden Gebäude befindet sich das Bestandsgebäude der Inhabersfamilie des Gartenbaubetriebes. Hier werden entsprechend der derzeitigen vorhandenen und zulässigen Nutzung Gartenbaubetriebe und Wohnen zugelassen. Da hier eine Garage aufgestockt und damit zusätzliche Aufenthalts- oder Büroräume geschaffen werden sollen, werden hier eine maximal zulässige Geschossigkeit von drei Geschossen, wobei das dritte im Dach liegen muss, eine Gesamthöhe von max. 9,5 m, eine Wandhöhe von max. 7,5 m und ebenfalls ein Flach- oder Pultdach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 0° und 20° festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in diesem Bereich 230 m², was der Grundfläche des Bestandsgebäudes entspricht.

Um eine angemessene Ortsrandeingrünung weiterhin sicherzustellen, sollen die Gehölzstruktur im Norden des Planbereiches sowie die, das Gebiet westlich und östlich eingrünende Hecke erhalten bleiben. Nördlich des Planbereiches befindet sich auf Fl.-Nr. 3543/1 zudem ebenfalls eine größere Gehölzstruktur, die mit dem Gehölzbestand im Planbereich selbst für eine üppige Eingrünung des nördlichen Ortsrandes sorgt.

Zwar werden durch die *Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“* Flächen überplant, jedoch ist aufgrund zahlreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölz- und Heckenstrukturen, Verwendung autochthonen Saatguts, Dachbegrünung, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, das Pflanzen von drei heimischen bzw. autochthonen Laubbäumen oder regionaltypischen Obstbäumen) kein weiterer Kompensationsbedarf vorhanden.

5. NATURGEFAHREN

Der Planbereich am nördlichen Ortsrand des Marktes Mering liegt etwa 60 m westlich des Flusses Paar, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt. Gemäß BayernAtlas liegt der nördliche Teil des Planbereiches in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, auch der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als potenzielle Fläche für den Hochwasserschutz dar. Bei einem HQ_{extrem} -Ereignis ist hier laut BayernAtlas mit Wassertiefen zwischen 0 und 0,5 m zu rechnen.

Tatsächlich hat sich die Hochwassergefahr im Planbereich jedoch mittlerweile deutlich reduziert, da die beiden flussaufwärts gelegenen Rückhaltebecken „Merching“ und „Putzmühle“, die zusammen etwa 2 Millionen m³ Wasser aufnehmen können, hergestellt wurden¹.

Ungeachtet dessen werden in den textlichen Hinweisen Maßnahmen, die dem Schutz vor eindringendem Grund- oder Hochwasser dienen, sowie eine Risikobeurteilung empfohlen.

Die Entwässerung des Grundstückes ist durch die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Mering (Entwässerungssatzung – EWS) gesichert. Darauf wird in den textlichen Hinweisen unter 2. Niederschlagswasser hingewiesen.

6. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Der Markt Mering liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch

¹ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Pressemitteilung Nr. 107/20 „Neues Rückhaltebecken in Merching ist vorbildliches Projekt“ vom 05.10.2020

MARKT MERING

Erweiterung und 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Markt Mering im Bereich „Nordwestlich der Kissinger Straße“ C) Begründung

solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.