
MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 „Alt St. Afra“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gem. § 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 23.02.2023

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

I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22131
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
Erweiterter Bestandsschutz	4
§ 11 Inkrafttreten	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	6
B) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Verfahren.....	7
3. Übergeordnete Planungen	8
4. Umweltbelange.....	8
5. Planungskonzept	8
6. Begründung der Festsetzungen.....	8
7. Fazit.....	8

PRÄAMBEL

Die Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78

„Alt St. Afra“

als Satzung.

Hinweis: Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungssatzung (Fassungsdatum vom 22.09.2022) gelten unverändert weiter, mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mit identischer Textnummerierung zur Ursprungssatzung.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.02.2023 mit:

- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- B) Begründung in der Fassung vom 23.02.2023

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ERWEITERTER BESTANDSSCHUTZ

- (1) Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Fall der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude gänzlich von § 1 bis §10 anzuwenden.
- (2) Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sind zulässig. Für diese Nutzungsänderung gelten die Festsetzungen in § 3 Abs. 2 Nr. 1 (Überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude) sowie § 5 Gestaltungsfestsetzungen und § 6 Grünordnung des Bebauungsplanes nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.
- (3) Bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, (Definition Untergeordnet: max. 1/3 der überbauten Grundfläche des Hauptbaukörpers) sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässig. Für diese gelten die Festsetzungen zu § 5 Gestaltungsfestsetzungen und § 6 Grünordnung nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Alt St. Afra“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten ersetzen die textlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 in der zuletzt gültigen Fassung vollständig. Die nicht textlich oder zeichnerisch geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 in der zuletzt gültigen Fassung gelten unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 28.12.2022 bis 06.02.2023 beteiligt.
3. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2022 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2022 bis 06.02.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2023 als Satzung beschlossen.

5. Markt Mering, den 24.02.2023

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6. Ausgefertigt

Markt Mering, den 06.03.2023

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister

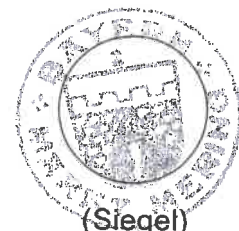


(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Mering, den 09.03.2023

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



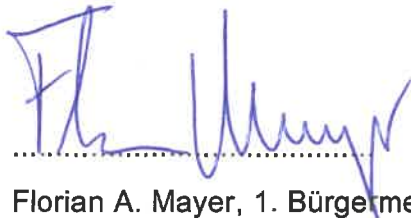
(Siegel)

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

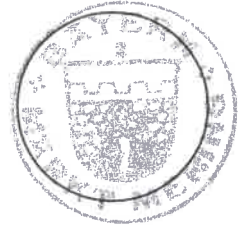
Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den 06.03.2023



Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



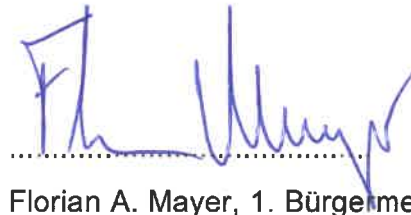
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Alt St. Afra“ wurde am 08.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Mering

Mering, den 09.03.2023



Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Planungsziel des Ursprungsbebauungsplanes war es, die sich in Umbruch befindliche Siedlungsstruktur städtebaulich und bauplanungsrechtlich zu steuern und zu sichern. Eine verträgliche Nachverdichtung sollte im Einklang mit der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Bausubstanz mit Bestandsschutz, wurde übergeordnet der Satzung eine eigene Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz mit aufgenommen. Ziel dieser Regelung ist es einerseits den Eigentümern der Immobilien eine Sicherheit für die bestehenden baulichen Anlagen zu geben und andererseits die zukünftige sich ändernde Quartierstruktur städtebaulich zu ordnen.

Um dies auch rechtsklar und für den Vollzug eindeutig zu definieren, wird die textliche Festsetzung zum erweiterten Bestandschutz geändert.

2. VERFAHREN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Da die vorliegende Änderung keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche hat, wird diese gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor

2.1 Beteiligungsverfahren

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 Änderung des Bebauungsplanes wurde unter anderem mit dem Landratsamt im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Belange des Landesentwicklungsprogramms wie auch des Regionalplans der Region Augsburg sind, aufgrund einer rechtsredaktionellen Änderung des erweiterten Bestandsschutzes, bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 nicht betroffen. Die Ziele und Grundsätze aus der Ursprungssatzung bestehen weiterhin fort.

4. 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.

Die Umweltbelange sind, aufgrund einer rechtsredaktionellen Änderung des erweiterten Bestandsschutzes, bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 nicht betroffen.

5. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept hat sich aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 nicht verändert.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Erweiterter Bestandsschutz

Ziel der Festsetzung ist es, dass einerseits Neu- und Ersatzbauten sich grundsätzlich an den gesamten Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ halten müssen und andererseits gleichzeitig auch der Bestand geregelt werden soll. Daher können bauliche Erweiterungen und Änderungen bei Unterordnung zugelassen werden (z. B. Wintergarten, etc.) und § 5 Gestaltungsfestsetzungen sowie § 6 Grünordnung sind in diesen Fällen nicht anzuwenden. Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sollen grundsätzlich zulässig sein.

Konkret formuliert ist § 5 Gestaltungsfestsetzungen und § 6 Grünordnung der Ursprungssatzung nur bei Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus anzuwenden. Alle anderen Festsetzungen gelten grundsätzlich bei Bestandsänderungen und –erweiterungen als auch bei Ersatz- und/oder Neubauten sowie Nutzungsänderungen. Liegen bestandsgeschützten Gebäuden außerhalb der Baugrenzen, sind Nutzungsänderungen auch zulässig.

7. FAZIT

Mit der vorgenommenen Änderung sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, beeinträchtigen.