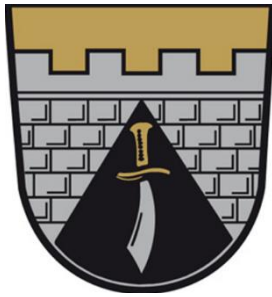


G) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "NORD- ÖSTLICH DER REIFERSBRUNNER STRASSE"



MARKT MERING

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den

27.07.2023



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Anlass der Planung | 3 |
| 2. | Lage und Beschaffenheit des Gebietes | 4 |
| 3. | Übergeordnete Planung..... | 5 |
| 4. | Planungsalternativen | 10 |
| 5. | Bestandsanalyse innerhalb des Geltungsbereiches..... | 11 |
| 6. | Geländeschnitte..... | 17 |
| 7. | Städtebauliche Ziele | 18 |
| 8. | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 9. | Bauweise..... | 18 |
| 10. | Maß der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 11. | Grünordnung | 20 |
| 12. | Ver- und Entsorgung | 20 |
| 13. | Flächen | 21 |

1. Anlass der Planung

Der Markt Mering hat in seiner Sitzung am 27.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Nordöstlich der Reifersbrunner Straße" für den bereits mit Wohnbebauung bebauten Innerortsbereich im Südosten von Mering beschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich der Reifersbrunner Straße bis zum östlichen Ortsrand von Mering und umfasst eine Fläche von ca. 13,1 ha.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Es herrscht eine relativ homogene Baustruktur mit Grundstücken zwischen ca. 130 m² und 1.420 m² und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Unmittelbar an der Reifersbrunner Straße befinden sich vier Bauzeilen mit Reihenhäusern. Die Bebauung des Gebietes erfolgte überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren.

Durch den demografischen Wandel in der Bevölkerung geht in diesem Ortsbereich immer häufiger das Eigentum von Wohnbaugrundstücken an Erben weiter, die eine Verwertung des Grundstückes anstreben.

Durch den hohen Bedarf an Wohnbebauung besteht der Wunsch nach Nachverdichtung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt der Markt Mering eine maßvolle Nachverdichtung und städtebaulich verträgliche Entwicklung von Wohnbebauungen an.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Marktes Mering.



Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2022

Das Plangebiet ist durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Süden schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Im Norden befinden sich Gehölzstrukturen und der Kindergarten „Am Sommerkeller“. Im Osten schließen eine zweireihige Baumreihe und ein Kinderspielplatz an. Anschließend an die Baumreihe befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

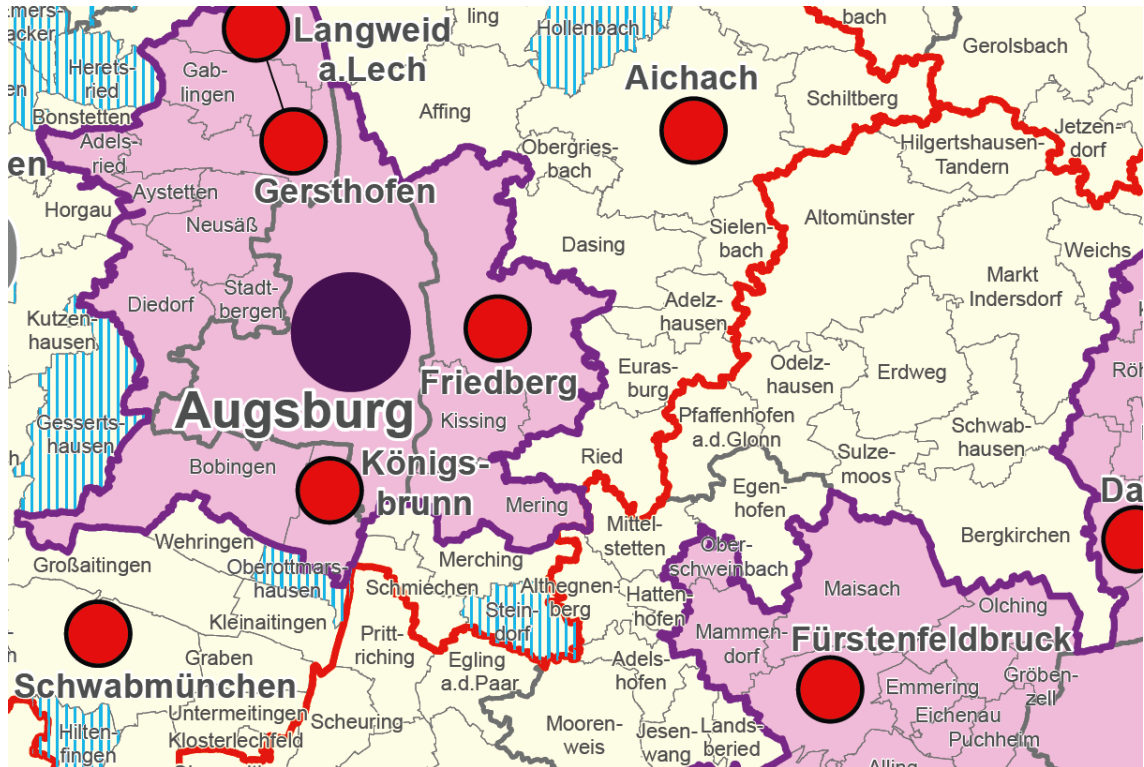
Die Topographie im Planungsgebiet fällt leicht Richtung Osten ab.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Mering zählt zum Verdichtungsraum der Metropole Augsburg (siehe dazu die Strukturkarte des LEP).



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Abbildung 2 – Strukturkarte mit Legende

Quelle: LEP 2020

Im LEP sind für Verdichtungsräume folgende Grundsätze formuliert:

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan Nr. 80 "Nordöstlich der Reifersbrunner Straße" steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, UmweltAtlas, 2022).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatsstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.
- Baugrund östlicher Teilbereich:
 - Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
 - Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
 - Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch
- Baugrund westlicher Teilbereich:
 - Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
 - Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/lehme, ältere Seeablagerungen, Bentonite, ältere Hochflutablagerungen
 - Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel
- Denkmal: Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Denkmal.

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

3.3 Regionalplan Augsburg

Der Markt Mering liegt südlich des Verdichtungsraumes Augsburg und befindet sich direkt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Markt Mering zählt zu den Unterzentren im Landkreis Augsburg und ist als ländlicher Raum definiert.

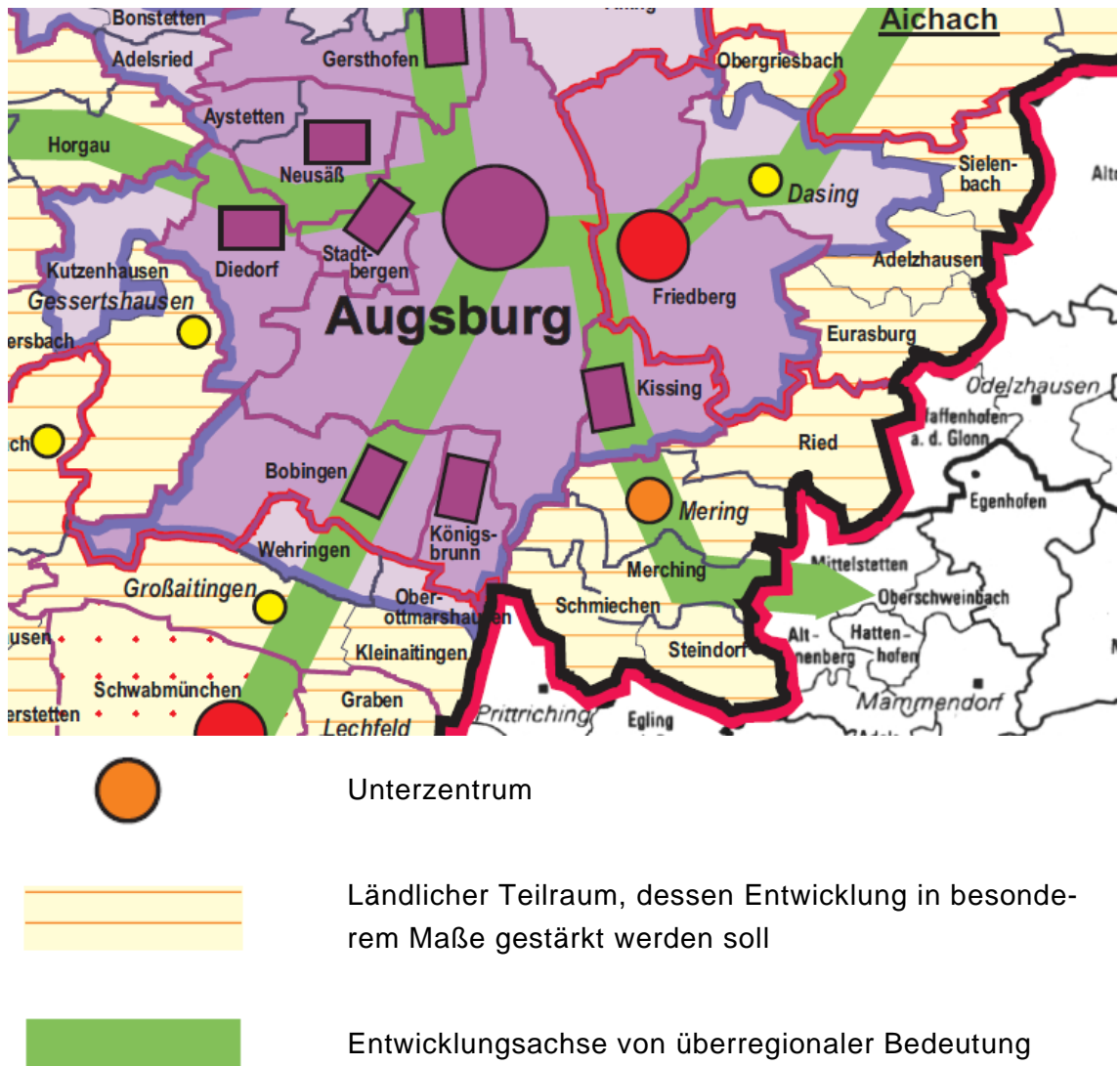


Abbildung 3 – Raumstrukturkarte mit Legende

Quelle: Regionalplan Augsburg

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Im westlichen Teil sind weitere Wohnbauflächen festgelegt, im Osten sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden. Somit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Nordöstlich der Reifersbrunner Straße" dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und somit auch den Zielen der Marktgemeindeentwicklung. Eine Anpassung im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.



Wohnbauflächen

Abbildung 3 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan Markt Mering

3.5 Bebauungsplanverfahren

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Das Bauvorhaben wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des § 34 BauGB aufgestellt. Es werden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² bis 70.000 m² die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, wenn nach Prüfung der in Anhang II des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe stattfinden werden, die über diejenigen hinausgehen, die durch den aktuellen Bestand vorliegen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden aufgrund der Bestandssituation und Lage ebenfalls nicht erwartet. Insgesamt führt die Planung höchstwahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Somit kann für den Bereich das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden.

4. Planungsalternativen

Da es sich um ein vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, wurden Planungsalternativen im eigentlichen Sinne nicht erstellt. Der Markt Mering hat sich jedoch ausführlich mit dem Gebiet beschäftigt und dieses analysiert. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Entscheidung zwischen den Alternativen, wie stark das Plangebiet nachverdichtet werden soll. Dabei wurden insbesondere die Grundstücksflächen, die Geschossigkeit, die Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Wohnungen betrachtet und entsprechend festgesetzt. Dem Markt war zudem immer eine gestaffelte Verdichtung vom Ortsrand zur Ortsmitte hin wichtig. Auf die Bestandsanalyse innerhalb des Geltungsbereiches unter Ziffer 5 wird verwiesen.

5. Bestandsanalyse innerhalb des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Bestandsanalyse des Plangebietes durchgeführt, um die Festsetzungen an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen.

Es wurden unterschiedliche Analysepunkte festgelegt und untersucht. Diese sind wie folgt:

- Grundstücksfläche,
- Dachform,
- Geschossigkeit,
- Grundflächenzahl und
- Wohnungen.

Das Ergebnis der jeweiligen Analysen wurden anhand von Karten dargestellt, die im Folgenden erläutert werden.

5.1 Grundstücksfläche

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich variieren von 130 m² bis 1.420 m². Die größeren Grundstücke befinden sich im östlichen Rand, die kleineren Grundstücke sind im südwestlichen Teil entlang der Reifersbrunner Straße.



Legende





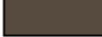



-  Grundstücksfläche unter 200 m²
-  Grundstücksfläche zwischen 200-500 m²
-  Grundstücksfläche zwischen 500-800 m²
-  Grundstücksfläche zwischen 800-1000 m²
-  Grundstücksfläche über 1000 m²
-  Verkehrsstraßen
-  unbebaute Grundstücke
-  Geltungsbereichsgrenze

Abbildung 5 – Grundstücksfläche mit Legende (o. Maßstab)

5.2 Dachform

Die Dachform zeigt eine einheitliche Struktur innerhalb des Plangebietes. Im gesamten Bereich sind nahezu nur Satteldächer vorhanden. Es befinden sich ein Pultdach im Nordosten, ein Flachdach im Westen und ein Zeltdach im Süden.



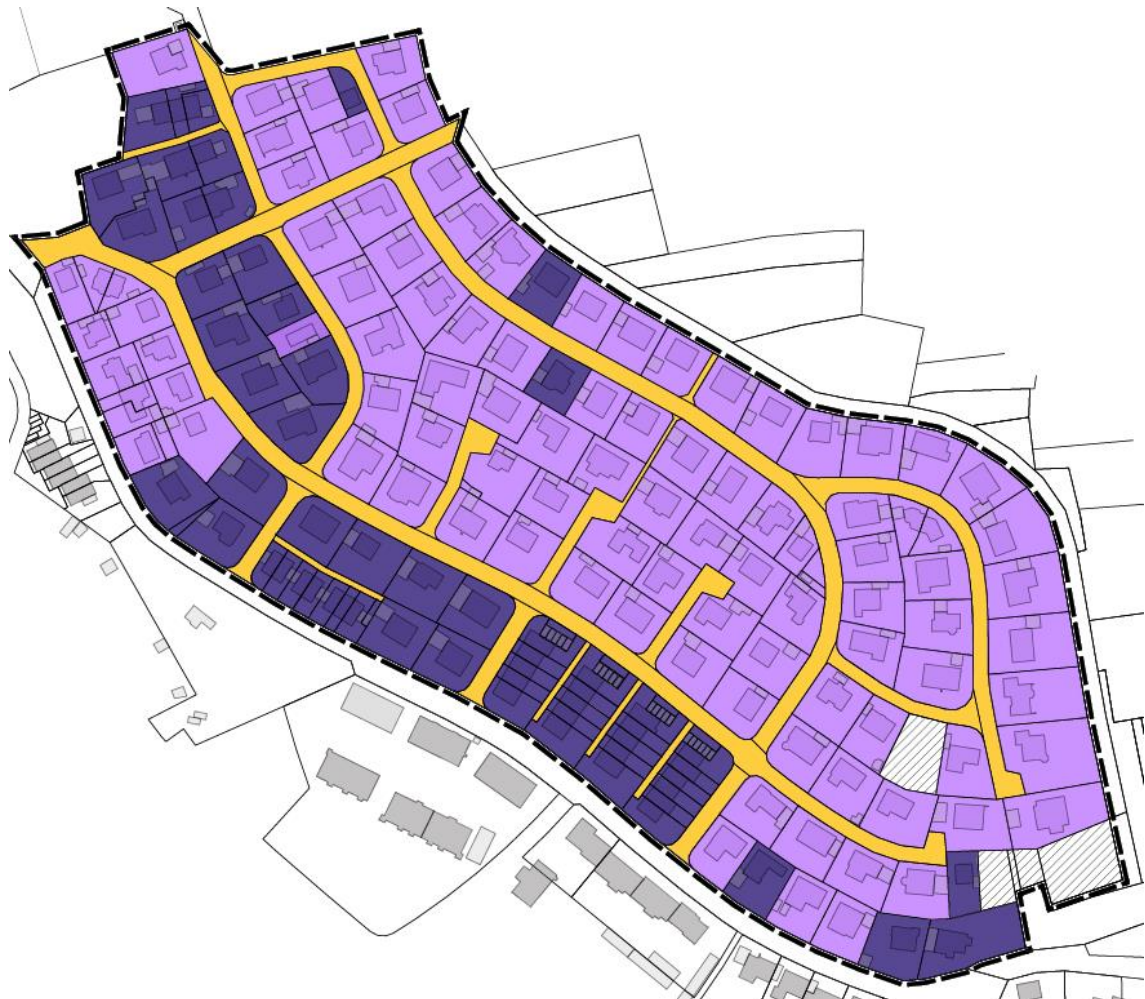
Legende

| | |
|---|------------------------|
|  | Satteldach |
|  | Pultdach |
|  | Flachdach |
|  | Zeltdach |
|  | Verkehrsstraßen |
|  | unbebaute Grundstücke |
|  | Geltungsbereichsgrenze |

Abbildung 6 – Dachform mit Legende (o. Maßstab)

5.3 Geschossigkeit

Die Anordnung der Geschossigkeit im Plangebiet zeigt eine deutliche Aufteilung. So sind am Ortsrand des Plangebietes hauptsächlich eingeschossige Bauungen mit Dachgeschoss vorhanden. Zweigeschossige Bauungen mit Dachgeschoss sind hauptsächlich im nordwestlichen Teil sowie entlang der Reifersbrunner Straße vorhanden.



Legende

-  I - geschossig
-  II - geschossig
-  Verkehrsstraßen
-  unbebaute Grundstücke
-  Geltungsbereichsgrenze

Abbildung 7 – Geschossigkeit mit Legende (o. Maßstab)

5.4 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) definiert die Bebauungsdichte eines Grundstückes. Eine dichte Bebauungsstruktur ist hauptsächlich im westlichen Teil entlang der Reifersbrunner Straße bei Reihenhausbebauungen zu finden. Im Norden befinden sich vereinzelt dichter bebaute Grundstücke.



Legende

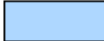




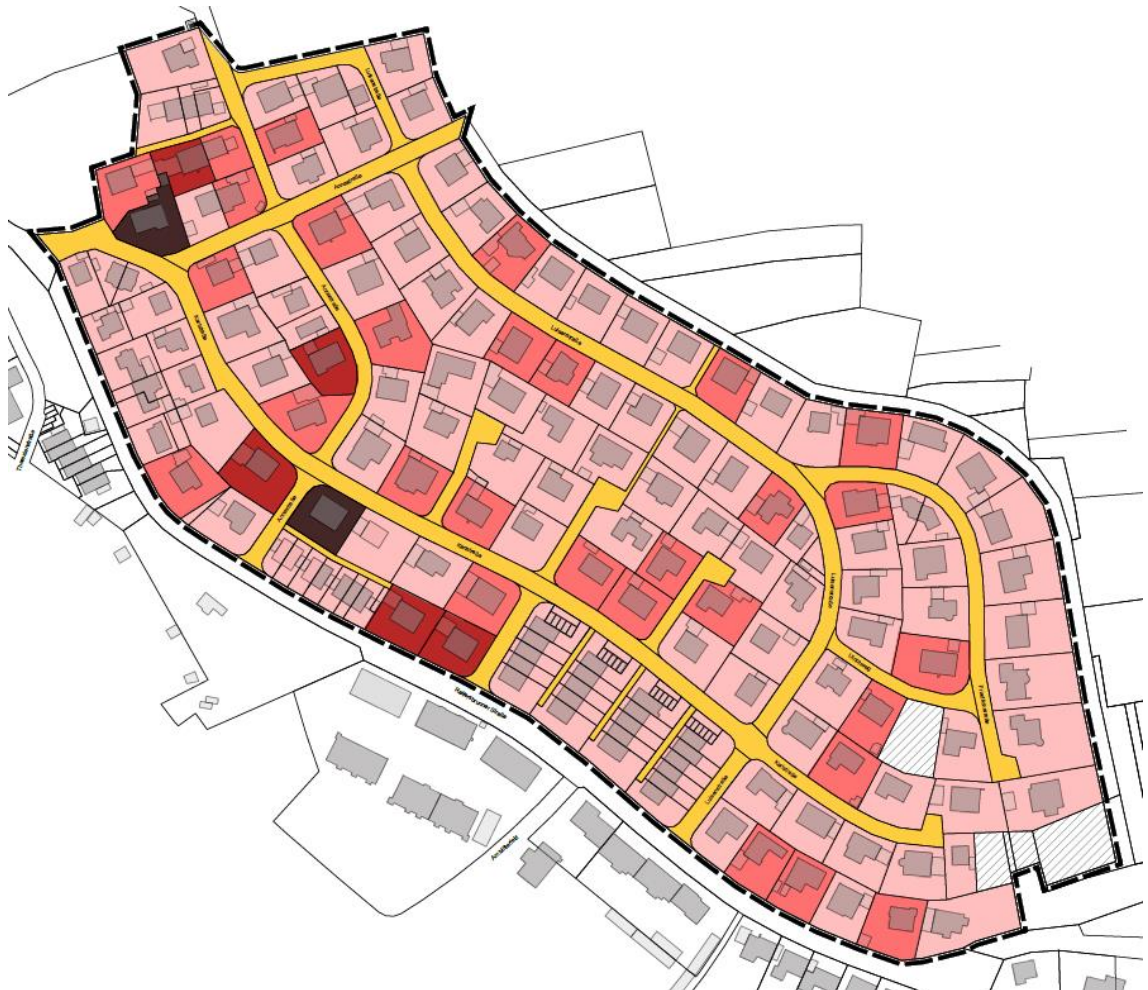
-  Grundflächenzahl unter 0,3
-  Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,5
-  Grundflächenzahl über 0,5
-  Verkehrsstraßen
-  unbebaute Grundstücke
-  Geltungsbereichsgrenze

Abbildung 8 – Grundflächenzahl mit Legende (o. Maßstab)

5.5 Wohnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches überwiegen Grundstücke mit ein oder zwei Wohnungen. Im westlichen Teilbereich befinden sich vereinzelt Wohnbebauungen mit drei oder mehr Wohnungen.



Legende

| | |
|---|--------------------------|
|  | 1 Wohneinheiten |
|  | 2 Wohneinheiten |
|  | 3 Wohneinheiten |
|  | mehr als 3 Wohneinheiten |
|  | Verkehrsstraßen |
|  | unbebaute Grundstücke |
|  | Geltungsbereichsgrenze |

Abbildung 9 – Wohnungen mit Legende (o. Maßstab)

6. Geländeschnitte

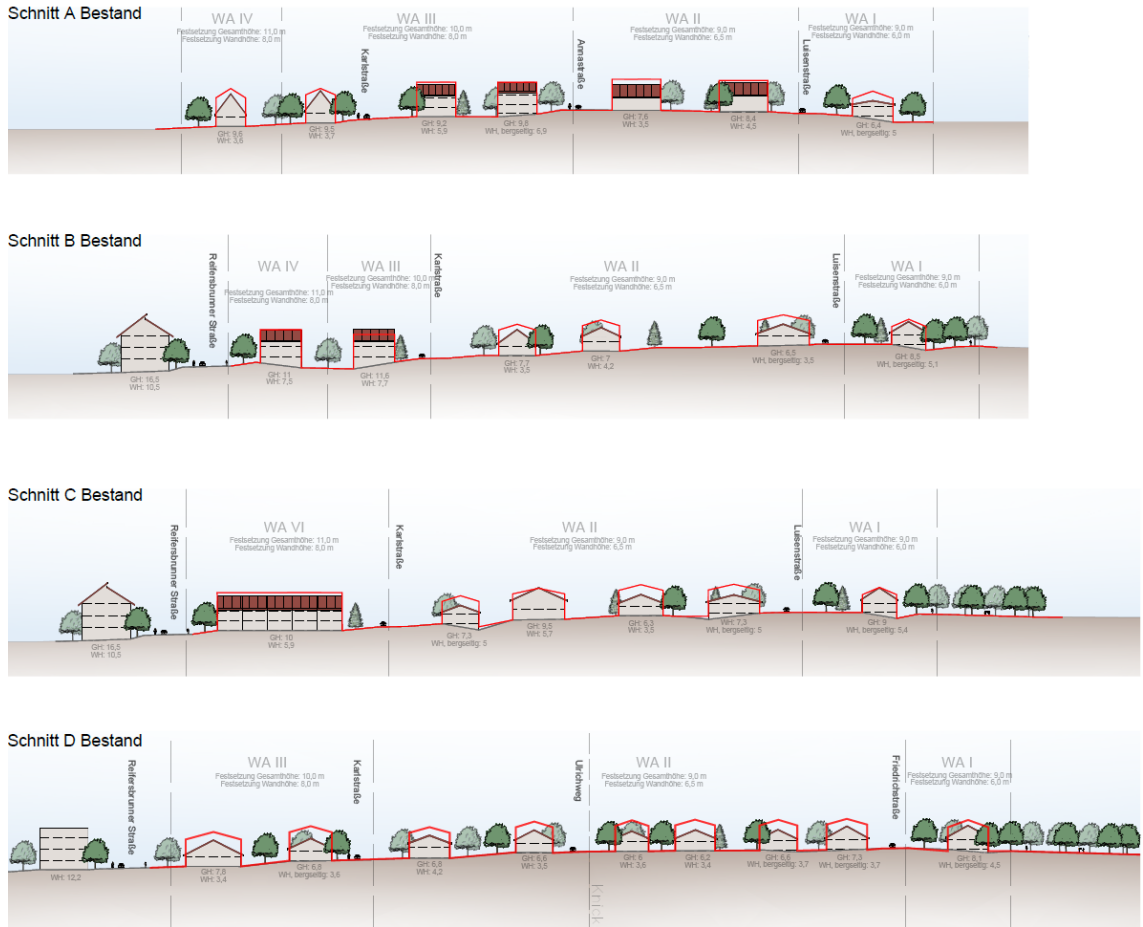


Abbildung 9 – Schnitte A-D (o. Maßstab)

Im Rahmen der Analysen wurden an unterschiedlichen Bereichen Schnitte durch das Gelände mit den dazugehörigen Gebäuden erstellt. Das Ergebnis zeigt die Gebäudehöhen des Bestandes im Zusammenhang mit den Geländeänderungen. Die rote Linie in den Schnitten zeigt die mögliche Entwicklung entsprechend den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Wand- und Gesamthöhe.

7. Städtebauliche Ziele

Der Markt Mering möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbauflächen decken. Es wird eine maßvolle Nachverdichtung und städtebaulich verträgliche Entwicklung von Wohnbebauungen angestrebt. Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen entsprechend, weiterentwickelt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des Wohngebietes so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren.

8. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet (WA I bis WA VI) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dadurch entspricht die vorliegende Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Das festgesetzte Wohngebiet richtet sich nach vorgegebenen Zulässigkeiten des § 4 BauNVO mit Ausnahme der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit der städtebaulichen Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in dieser Lage nicht vereinbar und entspricht nicht dem Planungswillen des Marktes Mering.

9. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

10. Maß der baulichen Nutzung

10.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine gestaffelte Dichte in der Siedlung zu erzielen werden für die Wohngebiete unterschiedliche Grundflächenzahlen entsprechend der Angaben in der Planzeichnung festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) befinden sich zwischen 0,3-0,5 und liegen somit nah am Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ orientiert sich dabei an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Hauptgebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

10.2 Wand- und Gesamthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Rohfußbodens für das Erdgeschoss (OK-RFB-EG) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (FH) getroffen. Die OK-RFB-EG orientiert sich an der Höhenlage der bestehenden Erschließungsstraßen.

10.3 Mindestgrundstücksgröße

Es wurden unterschiedliche Varianten für die Mindestgrundstücksgröße betrachtet. Ziel war es eine maßvolle Grundstücksteilung zu ermöglichen. Dadurch, dass sich das WA I im Nordosten zur freien Landschaft befindet, wurde hier im Vergleich zu den anderen Teilbereichen des Plangebietes eine hohe Mindestgrundstücksgröße angesetzt.

11. Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, damit die Durchgrünung des Gebietes erhalten und entwickelt wird. Zudem werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einzelbäume auf privaten Grundstücken geregelt. Der öffentliche Grünstreifen und der Spielplatz im Nordosten wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit die wertvolle Grünstruktur entlang des Wohngebietes erhalten bleibt.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes ist ein Netz aus Mischwasserkanälen verbaut. Eine Entwässerung bzw. Errichtung eines Trennsystems ist für das zu überplanende Gebiet unwirtschaftlich. Daher erfolgt ausnahmsweise weiterhin die Entwässerung im Mischsystem.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Über die Anschlüsse an die bestehenden Mischwasserkanäle ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

12.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die Marktgemeinde gehört zum Zweckverband Staudenwasserversorgung.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

12.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist bereits vollständig hergestellt.

12.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

13. Flächen

| | | |
|-------------------------|------------------------|-------|
| Geltungsbereich | 131.639 m ² | 100 % |
| <hr/> | | |
| Bauflächen | 105.656 m ² | 80 % |
| öffentliche Grünflächen | 5.401 m ² | 4 % |