

**Gemeinde Merching**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**



---

**Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“**  
**1. Änderung**

**- ENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 06.10.2022**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ in der Fassung vom 06.10.2022 (Entwurf).

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## **A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das überplante Areal ist bereits Bestandteil des seit 16.11.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“. Mit dieser Bauleitplanung wird u.a. für das überplante Änderungsgebiet bereits eine bauliche Entwicklung für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO).

Die Gemeinde möchte in dem bereits baulich genutzten südlichen Teil des Gewerbegebietes I an der B2 aufgrund des steigenden Flächenbedarfs für die bereits ansässigen Betriebe Möglichkeiten zur Nachverdichtung schaffen. Daher sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzten Grünstreifen innerhalb des Änderungsgebietes im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden dabei lediglich geringfügig angepasst und auf den baulichen Bestand abgestellt.

Die Gemeinde Merching möchte mit einer Änderung der zeichnerischen Festsetzungen Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ dem Grundsatz des Flächensparens und dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung tragen.

Nachdem trotz dieser zeichnerischen Anpassung die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderung auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde Merching die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ vorgenommen werden.

## **B) Bauflächen, Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden die im Rahmen des seit 16.11.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen überplant und den gewerblichen Bauflächen innerhalb des bestehenden, fast vollständig

überbauten Teilbereichs des „Gewerbegebietes I an der B 2“ zugeschlagen. Somit möchte die Gemeinde den bereits ansässigen Betrieben Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereitstellen.

Aufgrund des steigenden Flächenbedarfs der Betriebe und der immer höheren Nachfrage nach weiteren gewerblichen Bauflächen kann mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 unter weitestgehender Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Optimierung der Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. Zudem können mit der vorliegenden Änderungsplanung für die Gewerbebetriebe z.B. neue Lager- und/oder zusätzliche Stellplatzflächen geschaffen werden. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Höhenentwicklung der Gebäude, etc.) im Vergleich zu den Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 ist mit der vorliegenden 1. Änderung nicht verbunden.

Eine nicht mit der Umgebungsbebauung bzw. dem Ortsbild verträgliche Gestaltung des Änderungsgebietes ist mit der vorliegenden Änderungsplanung nicht zu erwarten, zumal aufgrund der baulichen Nutzung des Areals sowie der unmittelbar westlich verlaufenden B 2 bereits erhebliche Vorbelastungen vorhanden sind.

## **C) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang noch nicht baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ auch bislang schon möglich war.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutz-

gesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ (Flächengröße ca. 1,29 ha) umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 260/4 260/8, 260/9, 260/13, 260/14, 260/16, 260/17, 260/21, 260/22, 260/23, 260/25, 260/26 und 260/27 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 260/3, jeweils Gemarkung Merching, und liegt im Osten der Ortslage Merching unmittelbar östlich der Bundesstraße B2 im gleichnamigen Gewerbegebiet I.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch die bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bebauung entlang der Straße „Am Lerchenberg“.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Straße „Am Lerchenberg“ gewährleistet.

Mit Ausnahme der genannten zeichnerischen Änderungen (Nachverdichtung gewerblicher Bauflächen; geringfügige Anpassung der Baugrenzen) bleiben die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## **E) Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in der Straße „Am Lerchenberg“ bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Mögliche Neubauten sind bei Bedarf an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## **F) Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Altlasten, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet wird im nördlichen Bereich von einem bekannten Bodendenkmal tangiert (Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der

Latènezeit und der römischen Kaiserzeit; Aktennr.: D-7-7731-0057). Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

## **G) Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet I an der B2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 06.10.2022**



**ARNOLD CONSULT AG**