

- Teil C -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02
„An der Kirchfeldstraße“

B E G R Ü N D U N G

Vom 28.03.2019

geändert am:
01.08.2019
30.01.2020

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Regionalplanung.....	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Planungsrechtliche Situation	7
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	7
3.	Anlass für die Änderung	8
4.	Ziele der Änderung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	10
4.3	Mindestgrundstücksgröße	11
4.4	Höhenlage	12
4.5	Abstandsflächen	12
4.6	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	12
4.7	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	13
4.8	Grünordnung	13
5.	Erschließung.....	14
5.1	Verkehr	14
5.2	Wasserversorgung.....	14
5.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung	15
5.4	Energieversorgung	16
5.5	Telekommunikation.....	17
5.6	Abfallbeseitigung	17
5.7	Abwehrender Brandschutz	17
6.	Umweltschutz	18
6.1	Allgemein.....	18
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	19
6.3	Immissionsschutz	20
6.4	Altlasten, Abfall	21
6.5	Denkmalschutz	22
7.	Städtebauliche Statistik	22
8.	In-Kraft-Treten	23

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“
der Gemeinde Merching in der Fassung vom 30.01.2020.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Areal der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ befindet sich in zentraler Ortslage des Ortes Merching, nördlich der Steinacher Straße und südlich der Kirchstraße.



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Östlich des Änderungsgebietes befindet sich das Wohnbaugebiet Nr. 23 „Zwischen Kirchstraße und Steinacher Straße“, nördlich die Grund- und Mittelschule Merching. Das Änderungsgebiet umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu).

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,50 ha. Davon entfallen ca. 2,67 ha auf das allgemeine Wohngebiet (WA), ca. 0,04 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 0,79 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege).

1.2 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet liegt auf einem mittleren Höhengniveau von etwa 529,5 m ü. NN und ist weitestgehend eben.

Auf den bereits baulich genutzten Grundstücken entlang der Ostendstraße und der Kirchstraße haben sich in den privaten Gartenbereichen in den vergangenen Jahren bereits einige Bestandsbäume (Nadel- und Laubbäume) entwickelt. Zudem finden sich hier auch einige nicht standortheimische Ziergehölze.

Die momentan noch nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke werden bislang ausschließlich als Ackerflächen genutzt. Gehölzbestand findet sich auf diesen Flächen bisher nicht.

1.3 Geologie und Hydrologie

Im Änderungsgebiet ist aufgrund der teilweise bereits erfolgten Versiegelung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung auf den bislang noch unbebauten Grundstücken nicht mehr von einem natürlichen Bodenaufbau auszugehen. Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit 050 (Fürstenfeldbrucker Hügelland). Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und besteht aus Ton, Schluff, Mergel, Sand. Es sind fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet.

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.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch Anlage von Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden (vgl. DIN 4020, DIN 1054 oder Eurocode 7 bzw. EN 1997 Teil 2).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Die Paar als Gewässer II. Ordnung erstreckt sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Änderungsareals.

Für das Änderungsgebiet existiert kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bei extremen Hochwassern können jedoch Überflutungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch die Grund- und Mittelschule Merching,
- im Osten durch das Wohnbaugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Zwischen Kirchstraße und Steinacher Straße“,
- im Süden durch die Steinacher Straße und darüber hinaus durch weitere Wohnbebauung,
- im Westen durch vorwiegend durch Einzelhäuser geprägte Bebauung.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Merching liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Aichach-Friedberg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und zählt zum

ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß Regionalplan Augsburg ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (RP, Grundsatz B V. 1.1).

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (RP, Ziel B V. 1.5).

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden (RP, Ziel B V. 2.2).

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ist das überplante Areal größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt. Das nördliche Änderungsgebiet zwischen St.-Anna-Straße und Kirchstraße ist als „Reines Wohngebiet (WR)“ dargestellt. Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ vorgesehene Nutzungen (allgemeines Wohngebiet „WA“) ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich bereits größtenteils aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merching entwickelt. Eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung ist lediglich für den bislang als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereiches zwischen St.-Anna-Straße und Kirchstraße erforderlich.

Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu). Für das gesamte Änderungsgebiet besteht somit bereits Baurecht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung und Zusammenfassung des bestehenden Baurechts schaffen und den Bebauungsplan auf eine zeitgemäße Bebauung abstellen. Für die bestehenden Gebäude im Änderungsgebiet gilt der Bestandsschutz.

Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ mit zugehörigen Erschließungsstrukturen ist dieser Bebauungsplan grundsätzlich auf eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung auf den Flächen im zentralen Teil der Ortslage Merching, nördlich der Steinacher Straße und südlich der Kirchstraße, ausgelegt.

Im Zuge der aktuellen 5. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ einschließlich 1. bis 4. Änderung geändert und in seinem gesamten Umgriff unwirksam. Er wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ ersetzt, so dass für die überplanten Flächen künftig ausschließlich dieses Planwerk maßgeblich ist.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bei den überplanten Grundstücken Flur Nr. 1/25, 1/9, 152/4, 155, 156/20, 156/21, 173, 174 sowie 1039 handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen. Das Grundstück Flur Nr. 158 im Norden des Änderungsgebietes befindet sich als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Gemeinde.

Die übrigen Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

2.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ 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 nur teilweise 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 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei der überplanten Fläche um ein bereits teilweise überbautes Grundstück handelt, das bereits auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ baulich genutzt wird.
- 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-Immissionsschutzgesetzes 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.

3. Anlass für die Änderung

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ inzwischen nicht mehr vollumfänglich einer angemessenen und zeitgemäßen baulichen Entwicklung entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde das Areal städtebaulich neu zu ordnen und so die weitestgehend bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücksflächen durch gestalterische Anpassungen an moderne Bauformen einer zeitgemäßen und verträglichen Wohnbebauung zuzuführen.

Außerdem sollen die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zu einem Planwerk zu-

sammengefasst werden, so dass künftig planungsrechtlich und verwaltungstechnisch ausschließlich die 5. Änderung gültig ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung der bereits vorhandenen Wohnnutzung hat die Gemeinde die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ für das betreffende Areal im zentralen Teil der Ortslage Merching, nördlich der Steinacher Straße und südlich der Kirchstraße beschlossen.

4. Ziele der Änderung

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und verträgliche Wohnbebauung auf dem Areal im zentralen Teil der Ortslage Merching, nördlich der Steinacher Straße und südlich der Kirchstraße geschaffen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht, die sich auch weiterhin landschaftlich verträglich in die umgebenden Strukturen einfügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnquartier eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen. Auch der zwischen St.-Anna-Straße und der Kirchstraße liegende, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 02 bislang als reines Wohngebiet (WR) festgesetzte Teil des Änderungsgebietes wird mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ künftig ebenfalls als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit kann sichergestellt werden, dass im gesamten Änderungsgebiet, wie auch im betreffenden Teil größtenteils bereits umgesetzt, zwar vorwiegend Wohnnutzungen umgesetzt werden, jedoch bei Bedarf z.B. auch kleinere Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe umgesetzt werden können. Mit dieser An-

passung ist eine gewisse Auflockerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung verbunden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe bzw. die Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft und aufgrund der Grundstückszuschnitte innerhalb des Änderungsgebietes wird die bereits in der rechtsverbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl von 0,5 (GFZ) aufgegriffen und auch für die 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl kann im Änderungsgebiet eine angemessene Nutzung des jeweiligen Grundstücks ermöglicht werden. Die in § 17 BauNVO für die im Änderungsgebiet vorgesehene Nutzung (WA) vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird durchgehend eingehalten.

Die Möglichkeiten zur Gestaltung des Grundstücks sowie die Ausrichtung der Garagen, Carports und Stellplätze sollen für die Eigentümer der Baugrundstücke relativ offen gehalten werden. Aus diesem Grund ist abweichend von der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der Garagen, Carports und Stellplätze etc. von 100 % erforderlich. Die höchstzulässige GRZ ist im Änderungsgebiet mit 0,25 ohnehin so angesetzt, dass eine lockere Bauweise der Hauptgebäude umgesetzt wird. Bei einer Überschreitung der GRZ um 100% statt der ohnehin nach BauNVO zulässigen 50 % kann maximale GRZ von 0,50 erreicht werden (0,25 + 100% Überschreitung). Somit wird die nach BauNVO ohnehin vorgesehene Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von insgesamt 0,6 (0,4 + 50% Überschreitung) eingehalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sind durch die Überschreitung der festgesetzten GRZ um 100 % nicht zu erwarten, zumal im Änderungsgebiet bereits Baurecht besteht.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu).

Für die Gebäude im Änderungsgebiet gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,0 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 10,5 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 52° zu erstellen. Im zentral gelegenen Baufeld sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-52° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Baustrukturen werden im Änderungsgebiet vorwiegend Einzelhäuser („E“) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Lediglich im südlichen Bereich des Änderungsgebietes soll den Bauherren die Möglichkeit eröffnet werden, auch Doppelhäuser („D“) zu errichten.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 soll aufgrund der inzwischen vorgenommenen Grundstückseinteilung zur optimalen Nutzung der zur Verfügung stehenden, planungsrechtlich bereits für eine Wohnnutzung gesicherte Fläche u.a. auch eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgen. In diesem Zuge soll mit Ausnahme des Abstandes zur Steinacher Straße und zum benachbarten Landgasthof Aumiller ein einheitlicher Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen von 3,0 m planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der vorgesehenen Abgrenzung der Baugrenzen wird im Bereich der bereits bestehenden Erschließungsstraßen eine an die Straßenführung räumlich weitestgehend angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. Im Änderungsgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt, ohne dass hierdurch jedoch die städtebauliche Ordnung des gesamten Wohnquartiers gefährdet wäre. Für einen angemessenen Bestandsschutz werden für Erweiterungen etc. an bestehenden Gebäuden auch Möglichkeiten zu einer Abweichung von den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Somit werden auch die mit Befreiungen genehmigten, bereits bestehenden Wohngebäude, die teilweise die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, bei der 5. Änderung grundsätzlich berücksichtigt.

4.3 Mindestgrundstücksgröße

Auf den jeweiligen privaten Grundstücken selbst kann und soll im Hinblick auf künftige Bauvorhaben auch auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich eine Nachverdichtung bei-

spielsweise durch die Erweiterung bestehender Wohngebäude stattfinden. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (450 m² für Einzelhäuser, 350 m² für Doppelhaushälften) bei künftigen Teilungen soll jedoch die gewünschte Nachverdichtung so reglementiert werden, dass eine für den ländlichen Raum verträgliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt werden kann. Eine zu kleine Parzellierung der privaten Baugrundstücke (unter 450 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhaushälften) würde den Eigentümern eine für Merching eher untypische Bebauung gestatten. Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich dabei an dem jeweils kleinsten im Änderungsgebiet bereits bestehenden Wohngrundstück.

4.4 Höhenlage

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Häuser und zur Gebäudeoberkante (OK) bzw. Wandhöhe (WH) kann auch weiterhin ein verträgliches, auf das Höhenniveau der bereits vorhandenen Bebauung abgestimmtes Niveau eingehalten werden.

4.5 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) innerhalb des Änderungsgebietes auch weiterhin zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

Mit der Klarstellung des für die Berechnung der Abstandsflächen heranzuziehenden Ausgangshöhenniveaus (als abstandsflächenrelevantes Gelände ist die jeweils festgesetzte Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) heranzuziehen) wird sichergestellt, dass künftig für die Abstandsflächenermittlung eine rechtsklare und eindeutige Definition vorliegt und somit eventuelle nachbarrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden können.

4.6 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung sollen

klare Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich von den Vorgaben der Bestandsbebauung im Änderungsgebiet und der Umgebungsbebauung ableiten lassen.

Mit den gewählten Vorgaben kann sichergestellt werden, dass neu entstehende Wohngebäude mit sich in die Umgebungsbebauung verträglich einfügenden Gestaltungsmerkmalen umgesetzt werden.

Um zeitgemäßen Standards bei der Gestaltung von Einfriedungen Rechnung tragen zu können, sind für die Einfriedungen maximale Höhen festgesetzt.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude sind notwendig um eine ortstypische und einheitliche Anordnung und Ausprägung derer sicherzustellen.

4.8 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen im Bereich der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen im Änderungsgebiet zu erreichen, wird in Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ die Anpflanzung mindestens eines Laubbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bereits bestehenden Gehölze bleiben von der Änderungsplanung unberührt und somit auch weiterhin erhalten.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung wird sich vorwiegend aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über bereits bestehenden und vollständig ausgebauten Straßen im Änderungsgebiet gewährleistet. Über diese Straßen wird auch der Anschluss des Änderungsgebietes an die Hauptstraße gewährleistet, über die eine Verbindung nach Norden mit dem Markt Mering und der Bundesstraße 2 geschaffen besteht.

Die Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer ist über die bereits anliegenden Wohnstraßen sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Die Gemeinde Merching ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Durch Merching verkehrt mehrmals täglich die AVV-Buslinie 106. Die nächste Haltestelle (Kirchstraße) liegt in ca. 100 m fußläufiger Entfernung zum Änderungsgebiet.

Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn liegt in ca. 2 km Entfernung zum Änderungsgebiet im Markt Mering. Durch Mering verkehrt mehrmals stündlich die Bahnlinie Augsburg – München.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über die kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Merching bzw. über das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist durch die Gemeinde Merching gewährleistet. Die für den Objektschutz erforderlichen technischen Maßnahmen sind von den einzelnen Bauherren im Rahmen der konkreten Umsetzung der jeweiligen Baumaßnahmen zu veranlassen.

5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Wohnbebauung innerhalb des Änderungsgebietes kann über den bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs-/Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Änderungsgebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Elektroenergie ist durch einen Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Die im Änderungsgebiet neu errichteten Wohngebäude können über neue Hausanschlüsse an die in den Straßen bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

Von der Bayernwerk Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Bepflanzungen dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m Trassenachse gepflanzt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Im Umfeld des Änderungsgebietes befindet sich eine Erd-Gas-Mitteldruckleitung der Energienetze Südbayern GmbH. Die Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten

werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu diesen Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

5.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg durchgeführt. Die Müllbehälter sind am Abholtag von den Eigentümern am Straßenrand bereitzustellen.

5.7 Abwehrender Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwassereinsatzstelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfstrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Im Übrigen wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt 113 Nr. 32 -Brandschutz- verwiesen.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden auf dem Großteil der überplanten Grundstücke in der Vergangenheit bereits entsprechende Wohnbauvorhaben umgesetzt. Mit der aktuellen Änderung werden nun die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und angemessene bauliche Nutzung geschaffen. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits in der Vergangenheit ein großer Teil der überplanten Grundstücksflächen einer Bebauung zugeführt werden konnte, ist mit der aktuellen Änderung und baulichen Ordnung des Bereiches nördlich der Steinacher Straße und südlich der Kirchstraße nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung in diesem Bereich der Ortslage Merching zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.5) wird das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ teilweise bereits baulich genutzten Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Die in den privaten Gartenflächen im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Bestandsbäume sowie die bestehenden straßenbegleitenden Gehölzbestände bleiben im Zuge der Änderungsplanung erhalten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Änderungsgebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist anzumerken, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 aufgrund der inzwischen vorgenommenen Grundstückseinteilung zur optimalen Nutzung der zur Verfügung stehenden, planungsrechtlich bereits für eine Wohnnutzung gesicherte Fläche u.a. auch eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgen soll. Mit der Änderungsplanung werden im Vergleich zum bestehen-

den Baurecht keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen. Im Bereich zum angrenzenden Landgasthof Aumiller hin wird die östliche Baugrenze innerhalb der Grundstücke 153/3, 154 und 156/12, Gemarkung Merching, unter Berücksichtigung des bereits genehmigten Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 156/12 im Vergleich zur rechtsverbindlichen Situation unverändert beibehalten.

Da es sich bei dem Änderungsgebiet um ein bestehendes Baugebiet in zentraler Ortslage handelt, ist auch nicht mit Lärm- oder Staubimmissionen aus den in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen.

Die vom Straßenverkehr und dem angrenzenden Landgasthof ausgehenden Lärmemissionen sind wie bisher als verträglich einzustufen.

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens weder Bedenken noch sonstige Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Im Änderungsgebiet ist von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

6.4 Altlasten, Abfall

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzu-

führen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit mehreren bekannten Bodendenkmälern (Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit; Akt. Nr.: D-7-7731-0057; Mittelalterlicher Burgstall; Akt. Nr.: D-7-7731-0047; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Merching und ihres befestigten Kirchhofs; Akt. Nr.: D-7-7731-0272; Körpergräber des Frühmittelalters; Akt.-Nr.: D-7-7731-0053) in ca. 300 bis 400 m Entfernung zum Änderungsgebiet liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	2,67	76,3
▪ Bauflächen WA	2,67	76,3
Verkehrsflächen	0,79	22,6
▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,79	22,6
Grünflächen	0,04	1,1
▪ Öffentliche Grünfläche	0,04	1,1
Gesamtfläche	3,50	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „An der Kirchfeldstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 30.01.2020



ARNOLD CONSULT