

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Kirchenfeld“

- Entwurf -

Begründung

vom 18.11.2021

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ in der Fassung vom 18.11.2021 (Entwurf).

Entwurfsverfasser

der Aufhebungssatzung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Lage und Bestand des Aufhebungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der ca. 0,24 ha große Aufhebungsbereich liegt in zentraler Ortslage Merchings, östlich der Hauptstraße und westlich des Schulwegs. Er umfasst das Gebiet im Umfeld des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Merching.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Teilfläche (Grundstücke Fl. Nrn. 1/44 (tlw.), 1/49 (tlw.), 37 (tlw.), 35 und 35/2, jeweils Gemarkung Merching) des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“.

Das Grundstück Flur Nr. 35 innerhalb des Aufhebungsbereiches ist bereits durch das Verwaltungsgebäude Merching baulich genutzt. Im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 35/2 hat sich in den letzten Jahren bereits Gehölzaufwuchs verschiedenen Alters entlang der fuß- bzw. radläufigen Wegeverbindung zwischen Schulweg und Hauptstraße entwickelt.

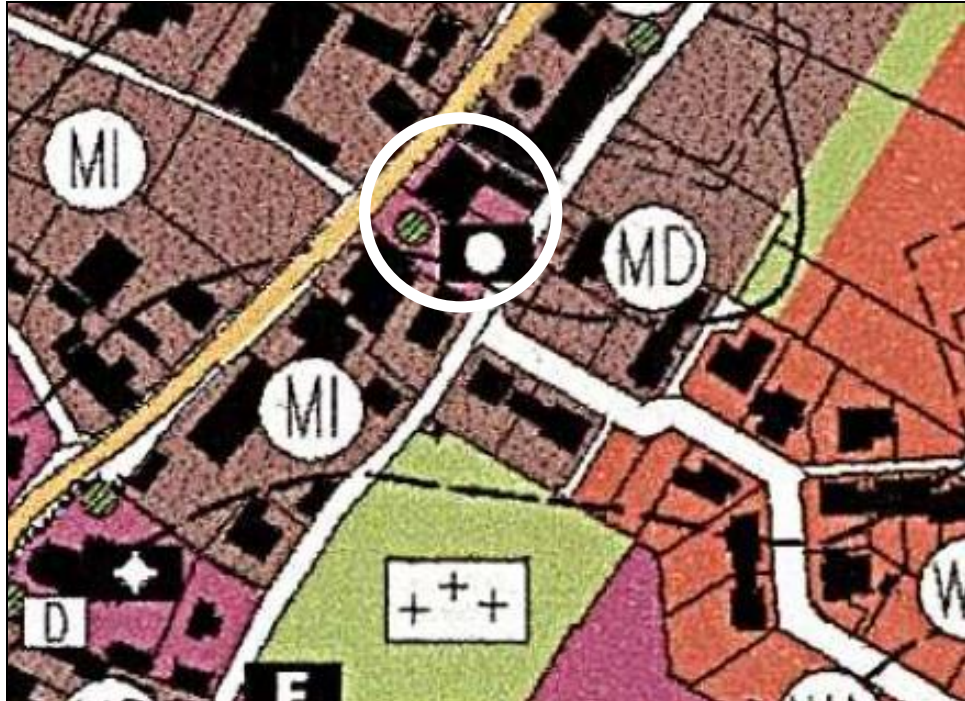
Die innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden Grundstücke Flur Nrn. 35 und 35/2 befinden sich in Eigentum der Gemeinde Merching. Bei den Grundstücken 1/44 und 1/49 handelt es sich um Teile der öffentlich gewidmeten Hauptstraße. Die tangierte Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 37 befindet sich in Privateigentum.

B) Planungsrechtliche Ausgangssituation

B.1) Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching ist der betreffende Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Der Bereich der Hauptstraße ist als „Verkehrsfläche“ dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen bzgl. der beabsichtigten Flächennutzungen weiterhin im Einklang mit den grundsätzlichen Vorstellungen der Gemeinde.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching

B.2) Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ziel des am 17.07.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ war vorrangig die planungsrechtliche Sicherung von Wohngebietsflächen sowie der in diesem Zusammenhang erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 11 die Grünflächen des Friedhofes planungsrechtlich gesichert. Für den innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ (mit überbaubaren Grundstücksflächen, Anzahl der Vollgeschosse, Stellplatzflächen etc.) sowie eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit Sichtdreieck an der Hauptstraße und einzelne Baumpflanzungen planungsrechtlich gesichert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenfeld“ mit Geltungsbereich der Teilaufhebung

C) **Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens**

Für den innerhalb des Aufhebungsbereiches befindlichen Teil des seit 17.07.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage dessen wurde das Gebäude der Gemeindeverwaltung Merching mit den zugehörigen Stellplatzflächen errichtet. Zudem wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 eine Straßenverbindung vom Schulweg zur Hauptstraße mit Sichtdreieck (öffentliche Verkehrsfläche) sowie Einzelbäume festgesetzt.

Nachdem in diesem Bereich zwischen der Schulstraße und der Hauptstraße lediglich eine fuß- bzw. radläufige Verbindung besteht, die planungsrechtlich gesicherte Straßenverbindung jedoch nie realisiert wurde und auch künftig nicht benötigt wird, strebt die Gemeinde eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 für diesen Bereich an. Mögliche bauliche Nachverdichtungen bzw. Sanierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen am Verwaltungsgebäude sollen künftig nach § 34

BauGB als Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils umgesetzt werden können.

Das Teilaufhebungsverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

D) Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Für die bereits teilweise baulich genutzten Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde eine Steuerung über § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes vollkommen ausreichend, weil die vorhandene umgebende Bebauung eine ausreichende Prägung entfaltet, den Rahmen für eine räumlich begrenzte Planung vorgibt sowie eine flexible Handhabung, bezogen auf den Einzelfall, ermöglicht.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes können künftige Bauvorhaben in diesem Bereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung etc. eindeutig auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden. Künftige Bauvorhaben müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchenfeld“ den mit der Aufstellung von Bauleitplänen verbundenen Zielen (§ 1 Abs. 6 BauGB) Rechnung trägt.

E) Beschleunigtes Verfahren nach 13 a BauGB

Das Verfahren für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kirchen“ wird aufgrund der erfüllten Voraussetzungen nach § 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.

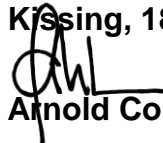
F) Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Aufhebungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde/Abfallbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

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

Aufgestellt:
Kissing, 18.11.2021



Arnold Consult AG