

- Teil C -

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach - Friedberg



Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“
1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 10.07.2025

Fassung vom:
11.12.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ in der Fassung vom 11.12.2025.

Verfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den seit 19.11.2024 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ ist innerhalb des Änderungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 zur Höhenlage der Gebäude ist die Höhenentwicklung neuer Gebäude für das allgemeine Wohngebiet durch vier zulässige Gebäudetypen geregelt.

Im Zuge der bereits fortgeschrittenen Objektplanung innerhalb des Bereiches WA 2 ergab sich noch der Bedarf zur Anpassung im Bezug auf die Höhenlage neuer Gebäude. Aufgrund gebäudetechnischer Anforderungen und der damit verbundenen erforderlichen Raumhöhen für das innerhalb des Bereichs WA 2 geplante Gebäude zur Unterbringung eines Kindergartens soll in begrenztem Umfang eine Anpassung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen erfolgen.

Nachdem die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 zur Höhenentwicklung für den betroffenen Gebäudetyp nicht mehr vollumfänglich mit der fortgeschriebenen Objektplanung übereinstimmen, ist ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 durchzuführen. In diesem Zuge sollen die Höhenfestsetzungen für den betroffenen Gebäudetyp entsprechend modifiziert werden.

Die Gemeinde Merching hat daher mit Beschluss des Gemeinderates die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ eingeleitet.

B) Gebäudetypen

Innerhalb des WA 2 im Osten des überplanten Baugebietes sind die Gebäudetypen C (Mehrfamilienhaus / Hausgruppe) und D (Staffelgeschoss) zulässig. Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im gesamten Änderungsgebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen sowie die Dachform der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich im Wesentlichen an

dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert. Die derzeitige Objektplanung sieht vor, dass das im Bereich WA 2 vorgesehene Gebäude mit einem Staffelgeschoss im zweiten Obergeschoss, also in Form des zulässigen Gebäudetyps D, umgesetzt werden soll. Für den Gebäudetyp D gilt bisher eine Gebäudeoberkante von maximal 10,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind dabei als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Für den Gebäudetyp D sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Staffelgeschoss ist an mindestens einer Gebäudeseite über die gesamte Gebäudelänge um mindestens 2,0 m von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Aufgrund der architektonischen und energietechnischen Anforderungen für die Umsetzung der Planung müssen die ursprünglich vorgesehenen Raumhöhen des geplanten Kindergartens pro Etage geringfügig erhöht werden. In der Summe ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe, die nicht mehr der maximal zulässigen Höhe von 10,0 m entspricht. Daher soll für den Gebäudetyp D, welcher ausschließlich im Bereich WA 2 zulässig ist, eine Anpassung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante auf 12,0 m erfolgen. In diesem Zuge wird auch eine Modifizierung der Ausprägung des Staffelgeschosses im zweiten Obergeschoss vorgenommen. Künftig ist das Staffelgeschoss an einer Gebäudeseite um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Durch diese Anpassung wird dazu beigetragen, dass das oberste Geschoss des neuen Gebäudes wie in der Objektplanung dargestellt umgesetzt werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Höhenentwicklung des Gebäudetyps D zu schaffen, sollen die textlichen Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Beibehaltung der zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen angepasst werden.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 unberührt und weiterhin vollumfänglich gültig.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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 werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ befindet sich im Südosten der Ortslage Merching. Dieser umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1051/1 und 1051/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1047, 1051, 1052 und 1039 (Steindorfer Straße), jeweils Gemarkung Merching, und somit den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34.

Das ca. 1,56 ha große Änderungsgebiet liegt auf einem Höhenniveau von etwa 529,7 m ü. NN und ist nahezu eben. Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang nicht entwickelt.

Nach der Geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen Quartäre Böden in Form von Lößlehm aus dem Pleistozän an. Darunter folgt tonig, feinsandig, karbonatfreier Schluff.

Als Bodentyp im Änderungsgebiet hat sich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet, der grundsätzlich günstige ackerbauliche Eigenschaften aufweist.

Das Areal liegt im hydrogeologischen Teilraum des Süddeutschen Moränenlandes. Die Schichten im Untergrund stellen lokal bis regional bedeutende Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen, bei geringer Gw-Mächtigkeit geringen Ergiebigkeiten dar (Gw-Vorkommen nur in größeren zusammenhängenden Schotterkörpern).

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

Im Änderungsgebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Mit Ausnahme der genannten textlichen Anpassung zu den „Gebäudety-
pen“ bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen
des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhorn-
straße“ (vgl. auch Ausschnitt Planzeichnung als Anlage 1 zur Begründung)
unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Nr. 34 „Östlich der Nebel-
hornstraße“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Ab-
wasserentsorgung ist über die bereits anliegenden Leitungen und Kanäle
gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllent-
sorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

F) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Nebelhorn-
straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlus-
ses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 11.12.2025

ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1: Ausschnitt Planzeichnung rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 34

Anlage 1: Ausschnitt Planzeichnung rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Nebelhornstraße“ (Fassung vom 20.06.2024; rechtsverbindlich seit 19.11.2024)

