

# Satzung der Gemeinde Mertingen

## zur dritten Änderung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“

### Präambel

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - Bay-NatSchG – (GVBl 2011, S. 82) folgende dritte Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“

### § 1 Dritte Änderung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“

Der Bebauungsplan „Frühmeßäcker“ vom 11.05.1998 wird wie folgt geändert:

Die Festsetzungen

- der Wohnflächenbegrenzung von max. 200 qm für eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber, bzw. Betriebsleiter,
- dass für diese Wohnungen die Festsetzungen wie für den Bereich Allgemeines Wohnen (WA) gelten (§ 2 Abs. 2 Satz 3)
- dass ausnahmsweise auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 5690 der Gemarkung Mertingen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden (§ 2 Abs. 3)

werden ersatzlos gestrichen.

### § 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mertingen, den 22.06.2020

  
Veit Meggle  
Erster Bürgermeister



## **Begründung**

### **1. Entwicklung und Anlass der Änderung**

Der Gemeinderat Mertingen hat in der Sitzung am 03.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“ beschlossen. Anlass und Erfordernis waren die starke Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser sowie der wachsende Bedarf nach Gewerbeflächen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“ sehen in § 2 Abs. 2 Satz 2 vor, dass ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter mit max. 200 qm Wohnfläche errichtet werden darf. Es gelten die Festsetzungen wie für den Bereich Allgemeines Wohnen (WA) beschrieben. Betriebsleiterwohnungen können auch in Wohngebäuden errichtet werden.

Die Festsetzung zur Beschränkung der Wohnfläche wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“ aufgenommen, um zu regeln, dass die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Aufgrund der baulichen Entwicklung im Gebiet und der dadurch vorhandenen Gebäudekubaturen, ist auch ein freistehendes Wohngebäude als untergeordnet einzustufen. Die Wohnflächenbegrenzung kann deshalb entfallen.

Die Festsetzung, dass für die Betriebsleiterwohnung die Festsetzungen wie für den Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten ist missverständlich, da nicht zweifelsfrei feststeht, welche der für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgenommen Festsetzungen auch für die Betriebsleiterwohnungen gelten sollen.

Es ist nicht schlüssig zu entnehmen, ob damit nur die Geschossigkeit betroffen ist, da im Bereich des WA ist eine Bauweise mit II=I+D festgesetzt ist, im GEdred hingegen eine II-geschossige Bauweise zulässig ist. Weiterhin ist es fraglich, ob damit auch die Gestaltungsvorgaben des WA im GEdred gelten sollen.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Systemhäuser, in denen ursprünglich unbegleitete minderjährige Flüchtlinge untergebracht waren, geschaffen.

Mit dieser Änderung wurde in § 3 Abs. 3 der Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen, dass auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 5690 der Gemarkung Mertingen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) errichtet werden durften.

Für diese Ausnahme ist die städtebauliche Begründung zwischenzeitlich weggefallen. Das Grundstück wird von der Gemeinde veräußert und soll gewerblich mit Wohnnutzung genutzt werden.

## 2. Verfahren

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben:

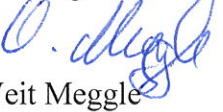
Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Frühmeßäcker“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es werden

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Mertingen, den 22.06.2020

  
Veit Meggle  
Erster Bürgermeister

