

**Gemeinde Schmiechen  
Verwaltungsgemeinschaft Mering  
Landkreis Aichach-Friedberg**



**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 22 „Bahnwegfeld II“**

**Fassung vom:** 13.01.2020, 09.03.2020, 14.09.2020

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4.	Verfahren	10
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	12
6.	Planinhalt	14
7.	Auswirkungen der Planung	21
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	25

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich im Hauptort Schmiechen nördlich der „Steindorfer Straße“ (Kreisstraße AIC 17) und östlich der Bebauung „Bahnwegfeld“ und umfasst den nicht erschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 22 „Bahnwegfeld II“. Die Entfernung zum Rathaus (Ringstraße Nr. 42) beträgt ca. 520 Entfernungsmeter und zu Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Schulstraße Nr. 4 Kindertageseinrichtung) ca. 820 Entfernungsmeter.

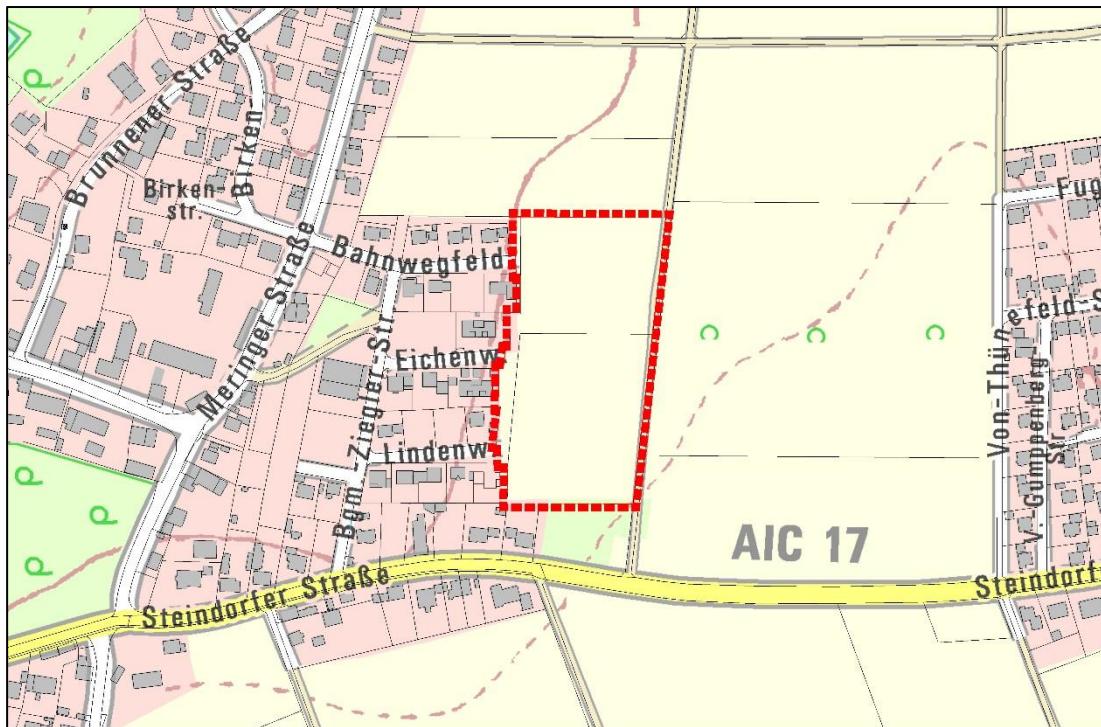


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2019), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Änderungsbereich)

### 1.2. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Ausarbeitung der Erschließungsplanung, insbesondere der Straßenplanung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 02.12.2019 beschlossen, dass zwischen den beiden Bauabschnitten ein ca. 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem Fußweg umgesetzt werden soll. Zusätzlich ist vorgesehen die Erschließungsstraße (Verlängerungen des Lindenwegs, des Eichenweges und dem Bahnwegfeld) einheitlich mit einer Breite von 6,5 m auszuführen und die verbleibende Fläche den Baugrundstücken zuzuschlagen. Dabei sollen die Belange des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) berücksichtigt werden.

Gleichzeitig wird es für sinnvoll erachtet, die im Allgemeinen Wohngebiet (mit Ausnahme des bebauten Flurstücks Lindenweg Nr. 10, Fl.-Nr. 300/14,) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO) auszuschließen, um so der obergerichtlichen Rechtsprechung gerecht zu werden.

Bislang liegen der Gemeinde Schmiechen 14 Anfragen von einheimischen Bewerbern vor. Die Vergabe erfolgt im sog. Einheimischenmodell gekoppelt mit einer Bauverpflichtung vorgesehen.

Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 14.525 m<sup>2</sup>, Veränderung -305 m<sup>2</sup>), eine öffentliche Grünfläche (ca. 2.065 m<sup>2</sup>) und eine Verkehrsfläche (ca. 3.345 m<sup>2</sup>, Veränderung +305 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung, Größe und Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 300, die südliche Teilfläche der Fl.-Nrn. 293 und die östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 293/3 der Gemarkung Schmiechen mit einer Fläche von ca. 1,9935 ha mit Kernabmessungen im Mittel von ca. 200 m auf ca. 100 m.

Das Gelände fällt von Südosten (541,5 m ü.NN<sup>1</sup>) nach Norden (539,5 m ü.NN) um ca. 2,0 Höhenmeter (1,0 %) ab.

<sup>1</sup> Die Angaben in m ü. NN entsprechen dem DHHN92

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 293/5 nach Osten,
- im Osten durch die westliche Grenze des landwirtschaftlichen Feldweges (Fl.-Nr. 114/1),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nrn. 301, 301/2 (Steindorfer Straße Nr. 17a) bzw. 301/1 (Steindorfer Straße Nr. 17),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 239/5 bzw. deren geradlinige Verlängerung nach Norden.

Der Änderungsbereich ist unbebaut. Er wird landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf.

## **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum.

## **2.3. Vorbelastung des Plangebietes**

### **2.3.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche**

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth<sup>2</sup> wird u.a. ausgeführt: „*Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet 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 einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen 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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“*

### **2.3.2. Kampfmittel**

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

### **2.3.3. Verkehrslärm**

Nach Datenabruf aus dem BAYSIS-Kartendienst liegt das Plangebiet an der freien Strecke der Kreisstraße AIC 17 (Kr 12 Unterbergen - Schmiechen - St 2052). Hingegen wird bei dem im Landkreis Aichach-Friedberg geführten Kataster die Ortsdurchfahrt bei km 3,250 angegeben. Es ist eine Streckenbeschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (2774-56) mit Tempo 60 bzw. 50 km/h angeordnet.

Aufgrund des Abstandes von über 40 m zum Geltungsbereich und der sehr geringen Verkehrsmengen (DTV 478 Kfz/d) kann auf eine Untersuchung der Verkehrsgeräuschanbelastung verzichtet werden.

### **2.3.4. Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den nördlich, südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Auch muss mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie diese landwirtschaftlichen Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

## **2.4. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die vorhandene Straßen den „Lindenweg“, „Eichenweg“ und „Bahnwegfeld“ direkt an die „Brunnener Straße“ bzw. über die „Bgm.-Ziegler-Straße“ an die „Steindorfer Straße“ (Kr AIC 17),
- für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger und Radfahrer - über die Mischnutzung der Erschließungsstraße,
- durch Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle „Ringstraße“ (Kreuzung „Ringstraße/Steindorfer Straße“), Linie 108 (Mering – Unterbergen – Schmiechen), mit ca. zwei Fahrten pro Wochentag.

<sup>2</sup> Schreiben vom 02.10.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

## 2.5. Natürliche Grundlang

### 2.5.1. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/<sup>222</sup>Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“<sup>3</sup>

„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m<sup>3</sup>], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“<sup>4</sup>

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie<sup>5</sup> wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m<sup>3</sup> (§ 124 StrlSchG<sup>6</sup>) festgeschrieben.

Nachdem nach Inkrafttreten der Strahlenschutzverordnung<sup>7</sup> das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit hat, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **97,3 kBq/m<sup>3</sup>** in der Bodenluft; damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete II**<sup>8</sup> einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrlSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>9</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

### 2.5.2. Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Bahnwegfeld“ wurde von der Fa. CRYSTAL GEOTECHNIK<sup>10</sup> ein Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurden zur Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen sechs Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von max. 6,6 m unter Geländeoberfläche und jeweils drei Rammsondierungen durchgeführt. Nach den Kleinbohrungen stehen hier unterschiedlich mächtige Lößlehmschichten und in der Folge Rissvorstoßschotter der risszeitlichen Altmorene an. In tieferen Bodenschichten sind dann tertiäre Sedimente zu erwarten, welche in der tiefsten Bohrung (SDB 4 [vor Lindenweg Nr. 3]) ab 5,9 m unter GOK auch aufgeschlossen wurden.

### 2.5.3. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

<sup>3</sup> [http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon\\_node.html](http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html)

<sup>4</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>5</sup> Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

<sup>6</sup> **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

<sup>7</sup> **StrlSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

<sup>8</sup> [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl\\_Radon-222\\_in\\_der\\_Bodenluft\\_Prognose](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft_Prognose), Datenabruf 01-2020  
Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m<sup>3</sup>

<sup>9</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>10</sup> CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH: Baugrunderkundung/Baugrundgutachten „Erschließung des Baugebiets Bahnwegfeld in der Gemeinde Schmiechen“, 10.10.2013, Projekt-Nr. B13325,

## 2.5.4. Grundwasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Bahnwegfeld“ wurde von der Fa. CRYSTAL GEOTECHNIK ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kommt hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse zu folgenden Aussagen:

*„Grund- bzw. Schichtwasser wurde nur in den tiefer reichenden Kleinbohrungen SDB 3 [vor Gebäude Bahnwegfeld Nr. 1] und SDB 4 [vor Lindenweg Nr. 3] in einer Tiefe von 4,96 bzw. 4,90 m unter GOK 534,15 m NN bzw. 534,86 m NN) erkundet. Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern [U4] liegt das hier untersuchte Baugebiet aber in keinem Überschwemmungsgebiet und in keinem wassersensiblen Bereich. Die Grundwasserfließrichtung ist nach den Erkundungsergebnissen von Süden nach Norden bzw. Nordwesten (zum Lech) anzunehmen. Nähere Angaben zu Grundwasserspiegelhöhen und -Schwankungen im Untersuchungsgebiet liegen uns nicht vor. Von höheren Wasserständen im Hochwasserfall ist aber auszugehen. Witterungsabhängig können über den gering durchlässigen Böden Schichtwässer in allen Tiefenlagen bis nahe Geländeoberkante vorliegen. Im Hinblick auf die Bauausführung für Straße und Kanal und auch hinsichtlich der späteren Bebauung (Bauwerkstrockenhaltung) ist dies zu beachten.“*

## 2.6. Energie-Atlas Bayern<sup>11</sup>

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesondenanlagen als „nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch)“ bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung<sup>12</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Steindorfer Straße Nr. 17a) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich<sup>13</sup>“ und hinsichtlich Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,5 m/s ermittelt.

## 2.7. Demographie<sup>14</sup>

Am 31.12.2018<sup>15</sup> waren 580 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,25 Einwohnern je Wohnung mit 54,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Wohnung vorhanden. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 76,13 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 19,33 % und der der Mehrfamilienhäuser 4,53 %.

In der Gemeinde Schmiechen gab es am 01.03.2019 eine Kindertageseinrichtung mit 90 genehmigten Plätzen und 67 betreuten Kindern.

Am 31.12.2018 betrug der Anteil der unter 18-jährigen 21,44 %, der 18 bis 65-jährigen 57,34 % und der über 65-jährigen 21,22 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J<sup>16</sup>) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Schmiechen beträgt der errechnete Wert im Jahr 2018 - 0,48. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,67), Schwaben (-0,638 und des Landkreises Aichach-Friedberg (-0,76).

Im Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung der bayerischen Gemeinden bis zum Jahr 2031 und die der Kreise bis zum Jahr 2038 modelliert. Demzufolge wird dem Landkreis Aichach-Friedberg in den kommenden zwei Dekaden ein Einwohnerwachstum von 7,45 %<sup>1</sup>, das hauptsächlich auf Wanderung zurückzuführen ist prognostiziert. Für die Gemeinde Schmiechen wird bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2031 - ausgehend von dem Bevölkerungsstand von 2017 (mit 1.360 Einwohnern) für das Jahr 2031 eine Bevölkerung von 1.420 Einwohnern (+ 60) vorausberechnet. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Zuwachs (**bis ca. Ø+5 Einwohner/Jahr**).

<sup>11</sup> Energie-Atlas Bayern unter [www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten](http://www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten), Datenabruf 02/2020

<sup>12</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 02/2020

<sup>13</sup> u.a. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Bohrung nicht erlaubt.“

<sup>14</sup> Statistikatlas Bayern unter [www.statistik.bayern.de/statistikatlas/](http://www.statistik.bayern.de/statistikatlas/), Datenabruf 02/2020

<sup>15</sup> Quelle: Statistikatlas Bayern, [www.statistik.bayern.de/](http://www.statistik.bayern.de/), Datenabruf: 02/2020

<sup>16</sup> J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P<sub>0-14</sub>) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P<sub>50+</sub>) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P<sub>15-49</sub>).

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 360	297	881	182
2018	1 360	290	870	190
2019	1 380	300	870	200
2020	1 390	300	880	210
2021	1 400	310	870	220
2022	1 400	310	870	230
2023	1 410	320	860	230
2024	1 410	320	850	240
2025	1 410	330	830	250
2026	1 410	330	820	260
2027	1 420	340	810	270
2028	1 420	340	800	280
2029	1 420	340	790	290
2030	1 420	340	790	300
2031	1 420	340	790	300

Abb. 2: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Schmiechen<sup>17</sup>

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2009 und 2018 ein jährliches (zensusbereinigtes) Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1,09 % (bzw. 1,38% mit Zensusberichtigung) mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 14 Einwohnern**. (bzw. 17 Einwohnern mit Zensusberichtigung). Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von lediglich 0,33% mit jährlich **ca. 4 Einwohnern** aus. Dagegen prognostiziert die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2038<sup>18</sup> für den gesamten Landkreis Aichach-Friedberg ein „zunehmendes“ Bevölkerungswachstum mit einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,48%. Dies entspricht für die Gemeinde Schmiechen einem Bevölkerungswachstum ca. 7 Einwohnern/Jahr.

In den Jahren 2009 bis 2018 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 6 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 13 Einwohner (zensusbereinigt 14 Einwohner)**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2018 bis 2030 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>19</sup> mit 0,3 % Wachstum pro Jahr<sup>20</sup> und damit **ca. 4 Einwohner** ermittelt.

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1. Ziele der Raumordnung

##### 3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Schmiechen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Mering in einer Entfernung von ca. 6 km. Die Stadt Friedberg in ca. 15 km Entfernung übt eine mittelpzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen. Die Bezirkshauptstadt Augsburg in ca. 26,9 km Entfernung wird als Metropole eingestuft.

Im Rahmen der Landesplanung sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit [1.4.1 Hohe Standortqualität (G)]

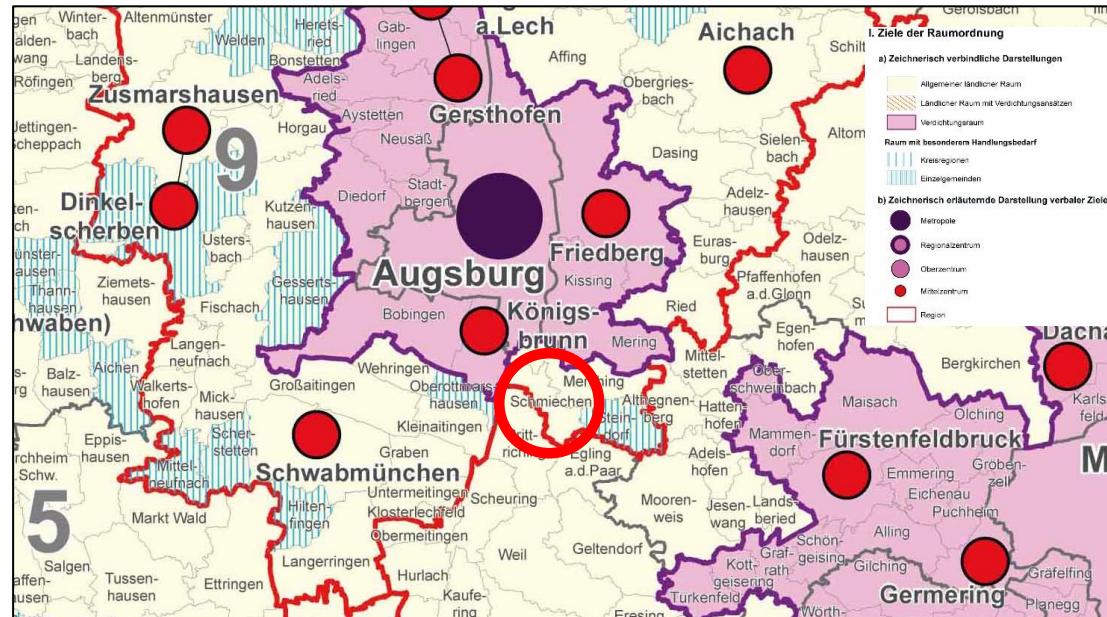
<sup>17</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 550 Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Schmiechen bis 2031, Juli 2019

<sup>18</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 552 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 Demographisches Profil für den Landkreis Aichach-Friedberg, Jan 2020

<sup>19</sup> Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

<sup>20</sup> Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ<sub>1</sub>) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführt Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ<sub>1</sub>)

- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.1 Wirtschaftsstruktur [Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.



**Abb. 3:** LEP Anhang 2 – Strukturkarte vom 01.03.2018, Plangrundlage Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens die LEP-Teilfortschreibung für den Bereich „Riedberger Horn“ in Anhang 3, Alpenplan, Blatt 1, abschließend beschlossen. Der Bayerische Landtag<sup>21</sup> hat der LEP-Teilfortschreibung am 27.11.2019 zugestimmt. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung<sup>22</sup> in Kraft getreten. Damit ist der im Jahr 2018 der Zone B des Alpenplans zugeordnete Bereich am Riedberger Horn wieder der Zone C zugeordnet.

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm<sup>23</sup> weist nun den Stand vom 01.01.2020 auf.

### 3.1.2. Regionalplan Augsburg (Region 9)

Nachdem durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 nicht angepasst wurde<sup>24</sup>, liegt die Gemeinde Schmiechen im „Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg“ an der Landkreis- und Regionsgrenze. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mering in ca. 6 km Entfernung übt die Funktion eines Unterzentrums aus. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Friedberg in ca. 15 km Entfernung. Die Stadt Augsburg als Oberzentrum liegt ca. 19 km entfernt.

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Allgemeine Grundsätze, G 1 nachhaltige Weiterentwicklung als Lebensraum,
- A II Raumstruktur, Z 1.2 Ländlicher Teilraum - Die Region und ihre Teile, G 2.2 Ländlicher Raum,
- B V Siedlungswesen G 1.1 Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, Z 1.5 Vorrangige Berücksichtigung von Brachen, Baulücken und Verdichtungspotenziale.

Inzwischen ist vom Regionalen Planungsverband für die Fortschreibung des Teilstafelskapitels „B IV 2.4.2 Nutzung der Windenergie“ von der Regierung von Schwaben am 24.05.2018 für verbindlich geklärt und ist am 25.07.2018 in Kraft getreten. Der Entwurf der Zweiten Änderung des Regionalplanes für das

<sup>21</sup> Landtagsdrucksache 18/5081 vom 27.11.2019

<sup>22</sup> Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 03.12.2019 Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. 23-2019 S.251) am 01.01.2020

<sup>23</sup> Verordnung vom 22.08.2013 (GVBl. S 550); die Änderungsverordnung vom 21.02.2018 (GVBl. S. 55) ist am 1. März 2018 in Kraft getreten, die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 (GVBl. S. 751) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.

<sup>24</sup> § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

Teilfachkapitel B IV 3.1 „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld“ i.d.F. vom 21.11.2018 befindet sich im Auslegungs- und Anhörungsverfahren.

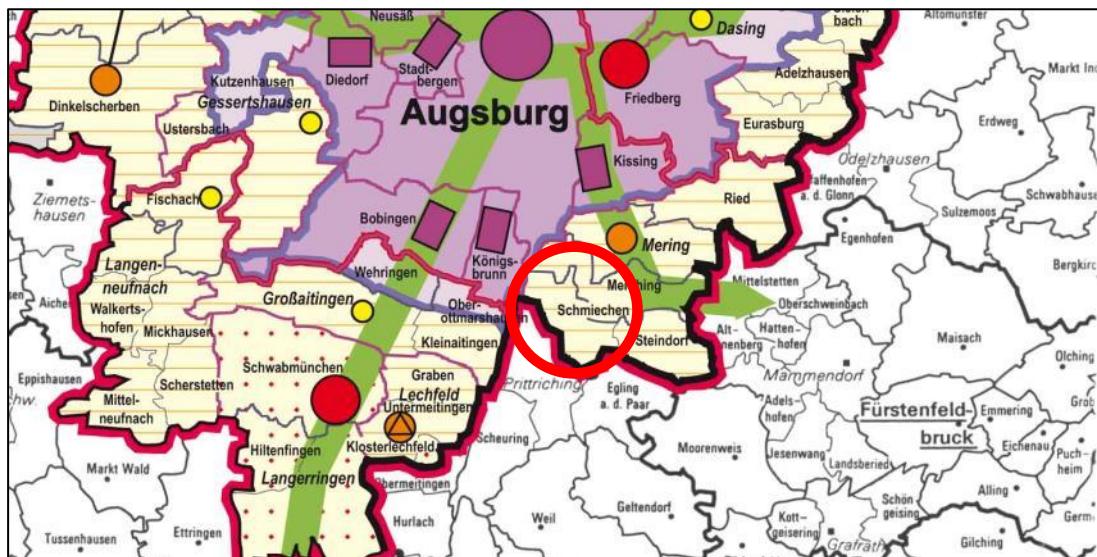


Abb. 4: Regionalplan Augsburg Karte 1 Raumstruktur, Plangrundlage Regionaler Planungsverband Augsburg © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Gemeinde)

### 3.2. Gemeindliche Pläne

#### 3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan<sup>25</sup> der Gemeinde Schmiechen i.d.F. vom 12.04.1989 wurde von der Regierung von Schwaben<sup>26</sup> genehmigt und gemäß dem Genehmigungsbescheid geändert und ergänzt<sup>27</sup>. Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan achtmal<sup>28</sup> geändert und zweimal berichtigt.

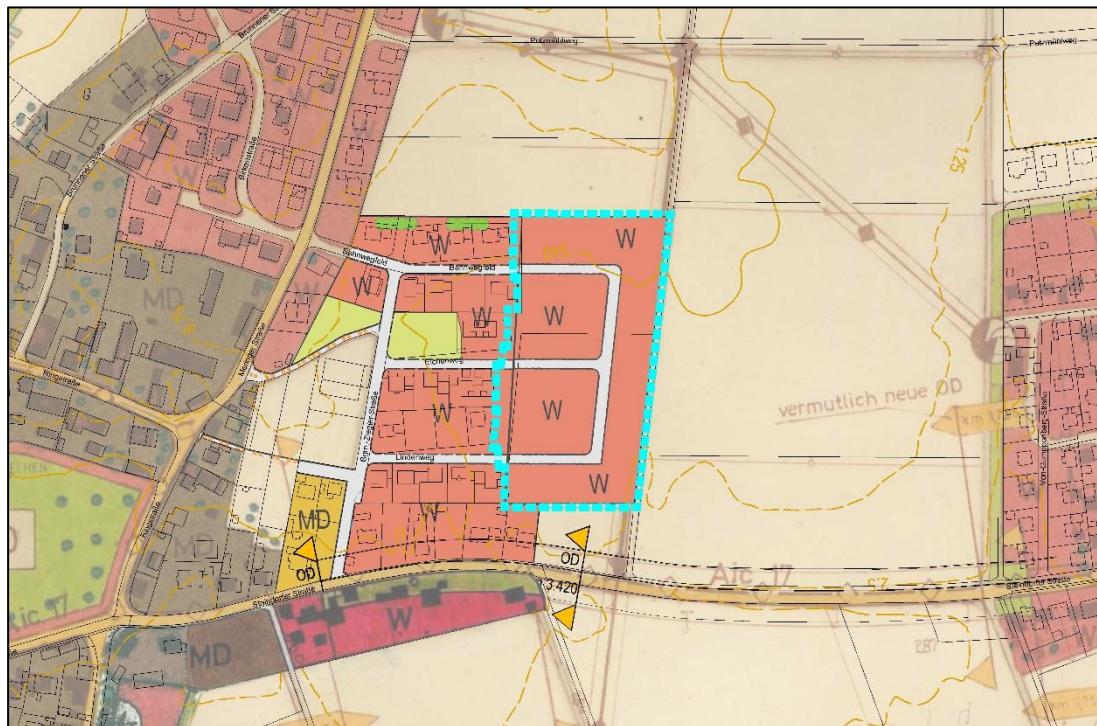


Abb. 5: Synopenplan FNP Änderungsbereich (cyan) mit Einarbeitung Änderungen und der Berichtigung, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (cyan: Änderungsbereich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>29</sup> mit seiner Berichtigung stellt das Gebiet, in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“, als „Wohnbaufläche“ und „sonstige Straße“ dar.

<sup>25</sup> Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. M. J. Meinel, Architekt, Augsburg

<sup>26</sup> Am 19.06.1990 Bescheid vom 02.09.1987/13.03.1989 Nr. 420-4621/367.1

<sup>27</sup> Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.09.1987 Nr. 420-4621/367.1 am 19.04.1989

<sup>28</sup> Änderung Nr. 1, 3 bis 9. Die 2. Änderung „Solarpark Schmiechen“ wurde nach einem Bürgerentscheid eingestellt.

<sup>29</sup> Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. M. J. Meinel, Architekt, Augsburg

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- Im Nord, Osten und teilweise im Süden durch „Flächen für die „Landwirtschaft“, im Osten überlagert mit „Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen“,
- Im Süden durch „Hauptverkehrsstraße mit anbaufreien Streifen, bestehend“, darüber hinaus mit „Flächen für die Landwirtschaft“ „
- Im Westen durch „Wohnbaufläche“ bzw. „sonstige Straße, geplant“

### 3.2.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich ist dem beplanten Bereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 "Bahnwegfeld II" i.d.F. vom 07.11.2017 setzt für den



Abb. 6: Synopsenfassung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Bahnwegfeld“ mit Einarbeitung der 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Änderungsbereich)

**Änderungsbereich** Folgendes fest:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 2017) festgesetzt, wobei Tankstellen und Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen nicht zulässig sind. Ferner wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (zwei je Einzelhaus, eine je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Die Errichtung von Luftwärmepumpen wird in ihrem Immissionswirksamen Schallleistungspegel ( $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ ) beschränkt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,20) zuzüglich der 25 % Überschreitungsregelung für Grundflächen für Balkone, erdgeschossige Wintergärten und Terrassen bestimmt, wobei für die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine 100 % Überschreitung (damit Gesamt-GRZ von 0,50) zulässig ist. Die Höhe bestimmt sich einerseits durch die Zahl der Vollgeschosse (Z=2) und andererseits, abhängig vom Gebäudetyp, durch die traufseitigen Außenwandhöhen (Gebäudetyp Z mit 5,6 m bis 6,2 m und Gebäudetyp S mit 4,2 m + 1,0 m für Zwerchgiebel) sowie Garagen/Carports mit der traufseitigen Wandhöhe (von 3,0 m im Mittel).
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über flächenhafte Bauräume sowie Flächen für Garagen festgesetzt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf Nebengebäude bis 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen.
- Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt wobei am östlichen Ortsrand nur Einzelhäuser und in den übrigen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser als Hausform zugelassen sind.
- Für die Abstandsf lächen werden die gesetzlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz BayBO2008 angeordnet.
- Für die örtlich Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Breite von 8,0 m (Haupterschließung) und in den Bereichen der Verbindungsspange mit einer Breite von 8,0 m im Westen und 6,5 m im Osten festgesetzt.

- Als öffentliche Grünflächen werden nach Norden und Osten Ortsrandeingrünungen (zum Teil mit Fußweg) und in Verlängerung der Haupterschließungsstraße temporäres Grün festgesetzt. In der Grünordnung werden Anzahl und Anforderungen an zu pflanzende Bäume sowie die Vorgaben für Belagsflächen und Geländemodellierungen bestimmt.
- Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden Regelungen zu den Doppelhäusern, zur Dachfarbe/-material, zur Dachform, zur Einfriedung, zur Bodenmodellierung und zur Größe der Zwerchgiebel getroffen.
- Die Anzahl der Stellplätze wird diese in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche bestimmt.

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

„Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ vom 09.09.2008 in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.07.2013.

### 3.4. Städtebauliches Gesamtkonzept

Im Rahmen der Ortsentwicklung von Schmiechen wurde im Jahr 2011 für die Bebauung des Bahnfeldweges ein Gesamtkonzept erstellt. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses durch die Errichtung von ca. 50 Wohnungen sah die Gemeinde dieses Gesamtkonzept als kurzfristig zu unorganisch an. Somit wurde beschlossen, zunächst vom Ortsbereich beginnend einen Teilbereich weiterzuentwickeln. Als erste Stufe wurde zunächst der westliche Bereich vorgezogen, wodurch Grünflächen geschaffen wurden. Die Umsetzung der zweiten Stufe erfolgt insgesamt nach Osten.

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Denkmalschutz

Gemäß des Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>30</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung keine Boden- bzw. Baudenkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste (i.d.F. vom 23.02.2017) eingetragen. In weiterem Umfeld sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- *Baudenkmal Aktennummer D-7-71-163-13 (westlich in ca. 245 m)*  
*Bezeichnung: Bauernhaus Ringstraße 32 Beschreibung: Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Figurennische, im Kern 2. Hälfte 17.Jh.*  
*Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.*

#### 3.5.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt<sup>31</sup> liegt der gesamte Änderungsbereich außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und außerhalb eines „wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

---

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung der Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) entschlossen, da die Änderungen des Bebauungsplanes von minderem Gewicht sind und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>32</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

<sup>30</sup> [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 02/2020

<sup>31</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdet Gebiete in Bayern (IÜG), [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/), Datenabruf: 02/2020

<sup>32</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>33</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) sind, wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzwerte der FFH-Richtlinie<sup>34</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>35</sup>) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BlmSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>36</sup>) zu beachten wäre.

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnfeldweg II“ wäre, bei der Durchführung des Regelverfahrens, aufgrund des Ausgangszustandes der landwirtschaftlichen Nutzfläche als „Gebiet geringer Bedeutung“ (Ackerfläche) der **Kategorie I** zugeordnet worden. Ferner wurde er aufgrund der GRZ von 0,20 (zuzüglich 25 % Überschreitung für Balkone, erdgeschossige Wintergärten und Terrassen mit einer GRZ von 0,25) und einem „niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (GRZ 0,25 < GRZ 0,35) dem **Typ B** zugeordnet.

Als Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung wird der Eingriff wie folgt gemindert:

- Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß (Obergrenze des § 17 BauNVO für WA von GRZ 0,20 bzw. 0,25) sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit Anpflanzungsgebot im Norden und Osten zur freien Landschaft hin, sowie die Regelungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke.
- Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild durch eine gebäudetypbezogene Festsetzung der traufseitigen Außenwandhöhe in Verbindung mit dem ortstypischen Satteldach mit entsprechender Dachneigung.

Damit wird als Ausgleichsfaktor ein Wert von 0,2 für ausreichend erachtet.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Festsetzung	Fläche	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs-fläche			
Acker/Wiese	Kat. I	20.175 m <sup>2</sup>	Grünfläche	2.065 m <sup>2</sup>	Typ 0	0	0 m <sup>2</sup>			
Brachfläche+Kiesfläche	Kat. I		Allgemeines Wohngebiet	14.830 m <sup>2</sup>	Typ B	0,2	2.966 m <sup>2</sup>			
			Verkehrsfläche	3.040 m <sup>2</sup>	Typ B	0,2	608 m <sup>2</sup>			
<b>Summe der theoretisch auszugleichenden Fläche</b>				<b>19.935 m<sup>2</sup></b>			<b>3.574 m<sup>2</sup></b>			
<b>1. Änderung</b>										
Acker/Wiese	Kat. I	20.175 m <sup>2</sup>	Grünfläche	2.065 m <sup>2</sup>	Typ 0	0	0 m <sup>2</sup>			
Brachfläche+Kiesfläche	Kat. I		Allgemeines Wohngebiet	14.525 m <sup>2</sup>	Typ B	0,2	2.905 m <sup>2</sup>			
			Verkehrsfläche	3.345 m <sup>2</sup>	Typ B	0,2	669 m <sup>2</sup>			
<b>Summe der auszugleichenden Fläche</b>				<b>19.935 m<sup>2</sup></b>			<b>3.574 m<sup>2</sup></b>			

<sup>33</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABI. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

<sup>34</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABI. L vom 13.05.2013 158 S 193)

<sup>35</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABI. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

<sup>36</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABI. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

**Tab. 1: Eingriffs-/Ausgleichsberechnung**

Da die theoretisch auszugleichende Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Bahnfeldweg II“ gleich der auszugleichenden Fläche der 1. Änderung ist, besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da der Eingriff vor der planerischen Entscheidung als zulässig erfolgt gilt (§ 1a Abs. 3 Satz 6 5 BauGB).

Die den gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

## **5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS**

### **5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept**

Im Rahmen der Ortsentwicklung von Schmiechen wurde für die Bebauung des Bahnfeldweges ein Gesamtkonzept erstellt. Dabei sah der städtebauliche Entwurf 36 Einfamilienhäuser, zwei Mehrfamilienhäuser und im Bereich der Nachverdichtung zwei Einfamilienhäuser vor. Nachdem im ersten Bauabschnitt die Grundstücke von der Gemeinde verkauft wurden und eine Besiedlung erfolgte soll nun die zweite Entwicklungsstufe nach Osten erfolgen um die modulare Erschließungsstruktur zu vervollständigen. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Ausrichtung der Hauptfassaden der Gebäude erfolgt hauptsächlich nach Süden.

Die Bebauung sieht zwei Gebäudetypen vor, nämlich den: spitzgiebligen Bebauung mit E+D (Gebäudetyp S, Erd- und Dachgeschoss mit 38° bis 46°) und den zweigeschossige Typ mit E+1+D (Gebäudetyp Z, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit 30° bis 38°). So ist dem Bauwerber ein hoher Gestaltungsspielraum gegeben.

In Bezug auf die Ortsrandlage der östlichen Grundstückszeile ist in diesem Teil ausschließlich eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Das Erschließungssystem ist wie die Bebauung modular aufgebaut. So ist sieht das Gesamtkonzept zwei Hauptschließungsstraßen im Westen und Osten vor, die mit leiterförmigen Verbindungen vernetzt werden. Das im ersten Bauabschnitt verwirklichte Konzept einer angerörmigen Aufweitung der Verbindungsstraßen wird im östlichen Teil nun aufgegeben, da insbesondere durch die Anlieger eine bauliche Überbeanspruchung dieser Flächen erfolgte. Um die dörfliche fußläufige Vernetzung zu erhöhen wird zwischen den beiden Bauabschnitten ein Fußweg verortet.



**Abb. 7: Städtebauliches Gesamtkonzept 2011/2012, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Änderungsbereich)**

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes „Bahnwegfeld“ wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Anzahl der Grundstücke, Einzelhausbebauung), die Erschließungsvarianten

(Straßenführung), die ausschließlich zulässigen Gebäudetypen S („E+D“) und ausschließlich zulässige traditionelle Satteldächer geprüft.

Aufgrund der nicht geradlinigen Straßenführung, der lockeren Bebauung und insbesondere des Wunsches nach maximaler Gestaltungsfreiheit sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Bautrends, wurde die vorliegende Variante gewählt.

### 5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept legt auf die Durchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die landschaftliche Einbindung und die Vernetzung mit vorhandenen Grünstrukturen der Gemeinde Schmiechen ein großes Augenmerk.

So liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der Gestaltung und Verzahnung der Bebauung mit der offenen Landschaft. Darüber hinaus sorgen Festsetzungen auf den Baugrundstücken für eine konsequente Durchgrünung; im Vorgartenbereich sind zudem kleinkronige Bäume geplant.

Ein weiterer Aspekt ist die Schaffung einer langfristigen Ortsrandeingrünung mit einer mehrreihigen Hecke in nördlicher Richtung, als sich fortsetzende Pflanzung der bereits vorhandenen Begrünung des Bebauungsplanes Nr. 18A.

Nach Osten erfolgt am Siedlungsrand eine lockere Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern. Nachdem sich in der Erweiterung des Baugebietes vor allem rein funktionale Straße und Wege befinden, wird durch die Aufweitung der Grünfläche und die fußläufige Verbindung zum bestehenden Feldweg die Natur gestalterisch erlebbar und eine grüne Verzahnung mit der angrenzenden Landschaft erreicht.

Insgesamt entstehen in der Summe wertvolle Freiflächen für den Menschen unter Wahrung des dörflichen Charakters und der vorhandenen Strukturen und Habitate für die heimische Vogelwelt bzw. Kleintiere.

### 5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der LEW GmbH, Augsburg/Buchloe erfolgen. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch mit der Betriebsstelle Königsbrunn).
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Schmiechen.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch die Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$ <sup>37</sup>.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Glasfasernetz der miecom - Netzsservice GmbH erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>38</sup> ist mit bis zu 50 Mbit/s zu über 95 % zugesichert. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie<sup>39</sup> zu über 75 % bis 95 % verfügbar.

Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

### 5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem durch den Abwasserzweckverband Obere Paar, die an die Kläranlage Augsburg angeschlossen ist. Im Jahr 2006 hatte sich die Gemeinde 1.433 absolute Einwohnerwerte (EWW) gesichert.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Bahnwegfeld II“ wurden von der Blasys+Mader GmbH<sup>40</sup> zwei Sickerversuche durchgeführt:  
*„Der Sickerversuch zeigt, dass es sich bei den anstehenden Kiesen an Schürf S1 um sehr gut durchlässige Böden nach DIN 18130-1 (Tab.1)<sup>41</sup> handelt. An Schürf S2 wurden vergleichbare Untergrundverhältnisse angetroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Baugebiet sehr gut durchlässige Kiese anstehen.“*  
*Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Baugebiet Bahnwegfeld II in den anstehenden Kiesen (ab 2,5 m bis 3,0 m unter GOK) problemlos möglich. Für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen kann ein **K<sub>f</sub>-Wert**<sup>42</sup> von  $2 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  angesetzt werden.“*

<sup>37</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>38</sup> [www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html](http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html), Datenabruf: Oktober 2015

<sup>39</sup> LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschema von UMTS wird bei LTE beibehalten.

<sup>40</sup> Blasys+Mader GmbH, Sickerversuch vom 21.11.2019, Projekt Nr. 10644

<sup>41</sup> DIN 18130-1: „Baugrund - Untersuchung von Bodenproben; Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwerts - Teil 1: Laborversuche“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>42</sup> Der **K<sub>f</sub>-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.:  $K_f \cdot 10^{-2} - 10^{-4} \text{ m/s}$ : stark durchlässig,

Gemäß der Entwässerungssatzung (EWS)<sup>43</sup> besteht für die Beseitigung von Niederschlagswasser kein Anschluss- und Benutzungsrecht an die öffentliche Entwässerungsanlage, da eine Versickerung ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 5 EWS).

- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Aichach-Friedberg.

### **5.5. Vorbeugender Brandschutz**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

## **6. PLANINHALT**

### **6.1. Vorgehen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als eigenständiges neues Werk, sodass neben der geänderten Planzeichnung auch die bestehenden unveränderten Festsetzungen bzw. Hinweise aufgeführt werden. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes beibehalten.

### **6.2. Art der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetrieben. Dies entspricht der bestehenden dörflichen Struktur von Schmiechen.

#### **6.2.2. Zahl der Wohnungen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird. Wobei für das außerhalb des Änderungsbereichs (Fl.-Nr. 300/14, Lindenweg Nr. 10) kein Ausnahmetatbestand mehr erforderlich ist.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Einzelhäusern wird mit maximal zwei festgesetzt. Dies dient dazu, neben einer „Hauptwohnung“ eine untergeordnete „Einliegerwohnung“ zuzulassen. Für Doppelhäuser, bzw. Doppelhaushälften wird jeweils eine Wohnung zugelassen. Dies entspricht der dörflichen Struktur der Ortschaft Schmiechen. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen begründet sich aus dem Ziel familiengerechte Einzelhäuser zu schaffen.

#### **6.2.3. Ausgeschlossene Nutzungen**

##### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Schmiechen um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

<sup>43</sup> Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schmiechen( Entwässerungssatzung – EWS i.d.F. vom 08.01.1993 zuletzt rückwirkend zum 01.01.2004 geändert durch die Änderungssatzung i.d.F. vom 04.07.2006

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet.

### **Mobilfunkanlagen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohlfriedens und zur Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes<sup>44</sup>.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits vorhandene Anlagen ermöglicht.

### **Luftwärmepumpen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen wird aus diesem Grund beschleunigt.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen<sup>45</sup> untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“<sup>46</sup> zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

### **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe).

#### **6.3.1. Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Dadurch wird die relative Grundflächenzahl (für die Hauptanlage) bestimmt.

Um die Anrechnung von Grundflächen von Terrassen, Balkonen und erdgeschossigen Wintergärten (als Hauptanlage) klarzustellen werden für diese Teile baulicher Anlagen prozentuale Überschreitungen von 25 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von ca. 0,20 (bzw. 0,25) unterschritten.

<sup>44</sup> So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

<sup>45</sup> Leitfaden des Landesamtes für Umwelt :„Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

[www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

<sup>46</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für eine ländlich geprägten Ortschaft, sowohl unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 18A „Bahnwegfeld“ als auch der Ortsrandlage für angemessen.

### **6.3.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Grundflächenzahl für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben müssen die bereits gesetzlich zulässigen 50 % Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. So wird nutzungsspezifisch eine Überschreitung von einer GRZ mit 100 von Hundert festgelegt. Dies entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,50 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bzw. für allgemeine Wohngebiete von 0,6.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab. Der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers.

### **6.3.3. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudetypen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse, ausgehend vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 18A „Bahnwegfeld“, auf zwei festgelegt.

Für die Höheentwicklung der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe und der Firsthöhe werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, nämlich der Gebäudetyp S (eineinhalbgeschossiges Satteldach – „E+D“: mit einer traufseitigen Gebäudehöhe von 4,3 m), und der Gebäudetyp Z (zweigeschossiges Satteldachhaus – „E+1+D“: mit einer traufseitigen Gebäudehöhe von 6,3 m= und einem Mindestmaß von 5,6 m. Die Festlegung eines zwingenden Mindestmaßes für den Gebäudetyp Z ist erforderlich, um eine klare Unterscheidung zwischen den Gebäudetypen zu erreichen.

Als unterer Bezugspunkt wird nach Vorliegen der Straßenplanung die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen; bei den Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäuden auf die Regelung für untergeordnete Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Da es sich bei der Höhenfestsetzung um die traufseitige Außenwand- und die Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht mit in der Höhenfestsetzung einbezogen.

Um eine Unterordnung von Garagen einschließlich deren Nebenräumen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO begrenzt. In Bezug auf die Bestimmung der Höhe wird auf die Begrifflichkeiten des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zurückgegriffen.

### **6.3.4. Höhenlage/Gebäudehöhe**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EG-Roh-FB) definiert und als maximaler Wert über dem Bezugspunkt (Erschließungsstraße) bestimmt.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

## **6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung von flächenhaften Bauräumen durch Baugrenzen, die die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs beinhalten.

Die Größe der Baufenster entspricht dem Wunsch der Gemeinde, hier den zukünftigen Bauherren einen maximalen Gestaltungsraum zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) erfolgt sowohl innerhalb der Baugrenzen, als auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen. Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 6 m betragen muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze allgemein zulässig bzw. es können Nebengebäude bis 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend um dörfliche Gartengerätehäuser bzw. Schuppen unterzubringen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen. Die zulässigen Hausformen werden am Ortsrand (WA1) als Einzelhaus und im Inneren des Gebietes (WA2) als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Damit wird einerseits das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern erreicht, andererseits aber auch eine Verdichtung zu Doppelhäusern ermöglicht.

## **6.5. Abstandsflächen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. zu den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

## **6.6. Örtliche Verkehrsflächen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Breite von 8,0 m (Haupterschließung) und in den Bereichen der Verbindungsspange mit einer Breite von 8,0 m im Westen und 6,5 m im Osten festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,0 m (RASt 06<sup>47</sup>) bzw. einen einseitigen Gehweg (ca. 1,5 m) und Schutzstreifen (je 0,75 m).

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Der entlang des westlichen Änderungsbereiches vorgesehene Fußweg sieht eine Breite von 3,0 m vor, die dem „Grundmaß für Verkehrsräume (1,8 m) und lichte Räume des Fußgängerverkehrs (2 x 0,50 m)“<sup>48</sup> entspricht.

## **6.7. Anzahl der Stellplätze**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen wird an den bestehenden Regelungen der gemeindlichen Satzung<sup>49</sup> festgehalten.

## **6.8. Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Einfriedung und Firstrichtung des Baukörpers) getroffen. Dabei wird auf die regional vorhandene Hauslandschaft des Oberschwäbischen Hauses mit seiner Zweigeschossigkeit und mittelsteilen Dachneigung Bezug genommen.

<sup>47</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

<sup>48</sup> RASt 06, Bild 20

<sup>49</sup> „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“: § 5 Anzahl der Stellplätze

Diese Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

### **6.8.1. Doppelhäuser**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen, dass die zwei Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, werden entsprechende Regelungen zur Dachform und Dachneigung festgelegt.

### **6.8.2. Dachform und Dachfarbe**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt. Im Ortsbereich von Schmiechen herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten, braunen, grauen Tönen bzw. in Anthrazitfarbe vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an eine entsprechende Regelung zu treffen.

Für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) sind auch andere Dachformen, Dachfarbe und Dacheindeckungen möglich.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden.

### **6.8.3. Dachaufbauten**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten werden Dachgauben<sup>50</sup> erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, da geringere Dachneigungen zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand führen. Um eine Unterordnung aller Dachaufbauten zu erreichen, werden diese in ihrer Länge und Lage (First und Giebel) festgelegt.

### **6.8.4. Einfriedungen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Um die Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen werden Regelungen zur Art (offen) und maximalen Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. In Bezug auf die Begrifflichkeiten, insbesondere der Höhe wird auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO verwiesen.

### **6.8.5. Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Für die Dachaufbauten und die straßenseitigen Einfriedungen wird auf die gemeindliche Satzung<sup>51</sup> zurückgegriffen. Bei der Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden werden durch den Bebauungsplan von der gemeindlichen Satzung abweichende Festsetzungen<sup>52</sup> getroffen.

### **6.8.6. Grünflächen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Die Grünflächen am Rand der Siedlung dienen vor allem der dauerhaften Ortsrandeingrünung.

Im Osten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Fußweg, die eine attraktive und kurze Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur angrenzenden Landschaft bietet.

Im Norden des Plangebietes wird als Ortsrand ebenso eine private Grünfläche mit flächenhaften Pflanzbindungen festgesetzt. Diese dient der Einbindung der Siedlung in die offene Landschaft und der

<sup>50</sup> „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

<sup>51</sup> ebenda: § 3 Dachaufbauten und § 4 straßenseitige Einfriedungen

<sup>52</sup> ebenda: § 2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude

Schaffung von Habitaten für Vögel und Kleintiere. Die Straßenräume werden durch Baumpflanzungen im Vorgartenbereich und durch Straßenbäume aufgelockert.

Für die zukünftigen Bewohner stehen in unmittelbarer Nähe im angrenzenden Wohngebiet ein Spielplatz und ein Bolzplatz zur Verfügung.

#### **6.8.7. Öffentliche Grünfläche - Ortsrand mit Fußweg**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Hierzu werden öffentliche Grünflächen in Form dreier „Wiesen-Bereiche mit Fußweg“ festgelegt, die die wegemäßigen Verbindungen zum bestehenden Feldweg herstellen. Dieser verläuft am Rand des Baugebiets von Nord nach Süd. Zwischen der Bebauung und dem vorhandenen Feldweg ist ein 5 m breiter Streifen mit Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung und Heckenstrukturen als dauerhafte Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im Bereich der östlichen Straßenverkehrsflächen werden Bäume der 1. Wuchsordnung festgelegt, deren Arten entsprechend den Straßennamen zugeordnet werden (Eichenweg – Eichen, Lindenweg – Linden usw.).

#### **6.8.8. Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün (temporär)**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Da eine langfristige Erweiterung des Baugebiets nach Norden nicht ausgeschlossen ist und auch die städtebauliche Anbindung nach Süden an die „Steindorfer Straße“ angestrebt wird, ist dort eine zwischenzeitliche Begleitbegrünung mit einer kräuterreichen Wiese vorgesehen. Diese erstreckt sich in den Sackgassenbereichen der äußersten von Nord nach Süd verlaufenden Straße.

Diese wird in Fortführung des Fußweges nach Norden fortgeschrieben.

#### **6.8.9. Öffentliche Grünfläche - Ortsrand**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs wird ein 5 m breiter Streifen als „öffentliche Grünfläche“ zur landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen der den Ortsrand mit einer dichten Strauchpflanzung und Bäumen 1. Wuchsordnung bildet. Die Freihaltung eines 4 m breiten Streifens zur landwirtschaftlichen Fläche muss gewährleistet sein, damit die Eingrünung des Geltungsbereichs die Bewirtschaftung der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt und diese keine unzulässigen Nachteile entstehen. Solche negativen Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Landwirtschaft darf durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

Die Bäume im Vorgartenbereich werden mit der Wuchsstärke der 3. Ordnung festgesetzt und gemäß der in der Satzung festgelegten Artenliste Bäume und Sträucher begrünt.

### **6.9. Grünordnung**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in die Natur und Landschaft zu minimieren, die Einbindung des neuen Siedlungsrandes zu gewährleisten, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und liegen damit im öffentlichen Interesse.

#### **6.9.1. Zu pflanzende Bäume und Sträucher**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

In den öffentlichen Straßenräumen werden Großbäume festgesetzt um den Straßenraum zu durchgrünen zu gliedern, sowie auch mit der Umgebung zu verzähnen.

Darüber hinaus sorgt der Pflanzschlüssel dafür, dass heimische Bäume gepflanzt werden und so für eine intensive Durchgrünung auch der privaten Freiräume gesorgt wird. Ein Baum aus diesem Pflanzgebot muss im Vorgartenbereich gesetzt werden, um gestaffelt von den Großbäumen auch in geringerer Höhe den Straßenraum zu strukturieren. Diese Bäume sind per Planzeichen festgesetzt.

Der „Bahnfeldweg“, die „Eichenstraße“ und die „Lindenstraße“ werden im Osten als Fußweg in der Grünfläche bis in die freie Landschaft bzw. zum Feldweg weitergeführt.

Als Ortsrandeingrünung wird eine Strauchpflanzung aus heimischen Laubgehölzen in einem privaten Grünstreifen festgesetzt. Die Hecke ist überstellt mit je einem heimischen, hochstämmigen Laubbau als Großbaum je Parzelle.

Nach Osten sorgt eine Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern sowie einzeln gruppierte Bäume 1. und 2. Wuchsordnung für eine Ortsrandeingrünung des Baugebietes. So wird eine Einfügung der neuen Bebauung in die umgebende Landschaft erreicht.

Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten; eventuell ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Bis auf die Großbäume können die Gehölze in ihrer Lage entlang der Straße verschoben werden. So wird Rücksicht auf die individuelle Gestaltung der Vorgärten genommen, ohne die Pflanzungen zu überreglementieren.

Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Liste heimischer Baum- und Straucharten zu entnehmen.

#### **6.9.2. Belagsflächen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Stellplatzflächen und Stauräume vor den Garagen samt Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und zugleich ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

#### **6.9.3. Nicht überbaute Flächen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind zu begrünen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen bzw. zu unterhalten.

#### **6.9.4. Fassaden- und Dachbegrünung**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Fassadenbegrünungen mit Rank- und Schlingpflanzen wirken kleinklimatisch der Aufheizung von Gebäuden entgegen und binden die Gebäude optisch in das Ort- und Landschaftsbild ein.

#### **6.9.5. Geländemodellierungen**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird:

Um die Topographie auszugleichen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist ausreichend um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden. Weitergehende Bodenbewegungen werden damit vermieden. Ausgenommen hiervon sind geringfügige und damit untergeordnete Abgrabungen als Lichtgräben, die der Belichtung einzelner Kellerräume dienen und Aufschüttungen für die privaten Zu- und Abfahren zur Anbindung der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Es bleibt damit den Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern überlassen, innerhalb der festgesetzten Höchstgrenzen, Aufschüttungen oder Abgrabungen vorzunehmen. In Bezug auf die Begrifflichkeiten, insbesondere der Höhe, wird auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verwiesen.

### **6.10. Maßangabe**

Die Festsetzung bleibt durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten wird, wobei redaktionell Anpassungen erfolgen:

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Maße, durch Planzeichen festgelegte überbaubaren Grundstücksflächen oder Umgrenzungen für Garagen, sind messtechnisch zu ermitteln.

Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Geltung der Abstandsf lächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

### **6.11. Weitere Inhalte**

Nachrichtlich übernommen werden die Höhenlinien, die bisher noch vorhandene Anbauverbotszone der Kreisstraße. Des Weiteren der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ vom 06.11.2017.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Acker/Wiese	ca. 18.510 m <sup>2</sup>	92,9%
Brachfläche	ca. 1.395 m <sup>2</sup>	7,0%
Kiesflächen	ca. 30 m <sup>2</sup>	0,2%
<b>Summe</b>	<b>ca. 19.935 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 1: Flächenverteilung – Änderungsbereich (Ist-Zustand)

Art	Fläche	Verteilung
<b>Änderungsbereich - Ur-Bebauungsplan</b>	<b>ca. 19.935 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 14.830 m <sup>2</sup>	74,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.966 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,20
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 742 m <sup>2</sup>	25%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.708 m <sup>2</sup>	<b>100 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 7.415 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,50
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.040 m <sup>2</sup>	15,2%
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.065 m <sup>2</sup>	10,4%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 10.455 m<sup>2</sup></b>	<b>52,4%</b>
errechnete Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 5.932 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,40

Tab. 2: Bauliche Nutzung – Änderungsbereich Ur-Bebauungsplan (Bestand)

Art	Fläche	Verteilung
<b>Änderungsbereich nach 1. Änderung</b>	<b>ca. 19.935 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 14.525 m <sup>2</sup>	72,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.905 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,20
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 726 m <sup>2</sup>	25%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.631 m <sup>2</sup>	<b>100 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 7.263 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,50
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.345 m <sup>2</sup>	16,8%
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.065 m <sup>2</sup>	10,4%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 10.608 m<sup>2</sup></b>	<b>53,2%</b>
errechnete Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 5.810 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,40

Tab. 3: Bauliche Nutzung - 1. Änderung (neu)

### 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Bei der Bebauung mit 23 zusätzlichen Einfamilienhäusern können ca. 23 Wohnungen mit jeweils einer Einliegerwohnung entstehen. Bei statistisch 2,25 Bewohner/Wohnung<sup>53</sup> ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 52 bis ca. 75 Einwohnern. Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindertagesstättenplatz,
- bis zu 3 Kindergartenplätzen,
- bis zu 3 Grundschulplätzen,
- bis zu 4 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und

<sup>53</sup> Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- bis zu 20 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 5 Urnen und 5 Erdgräbern mit 20 Jahren Ruhefirst).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. der in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden. Die Anzahl der Bevölkerung steigt um 45 bis 75 Einwohner, ausgehend von 1.362 Einwohnern (Stand 31.12.2018) ergibt dies ein Bevölkerungswachstum von ca. 3,3 % bis 5,5 %

#### **7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommen**

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver\_Bau<sup>54</sup> durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen<sup>55</sup> wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr pro 24 h) von ca. 40 bis ca. 161 Fahrten/24h.

#### **7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann, wobei redaktionelle Ergänzungen und Streichungen erfolgen:

##### **SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE**

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 - 949 mm<sup>56</sup> und die Jahresmitteltemperatur beträgt 8 C.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des zu beplanenden Bereiches ist die Erheblichkeit von geringer Bedeutung, auch wenn große landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich als Kaltluftbildner angesehen werden können.

##### **SCHUTZGUT BODEN/FLÄCHE**

Gemäß Konzeptbodenkarte das Bodeninformationssystems Bayern bestehen auf der betrachteten Fläche vorwiegend Braunerden aus Lößlehm.<sup>57</sup>

Es sind keine Altlasten usw. vorhanden.<sup>58</sup>

Das Gelände fällt von Südosten (ca. 541,5 m ü.NN) nach Nordwesten (539,5 m ü.NN) mit einem Gefälle von ca. 1,1% leicht ab.

Die Planung führt zu einem erhöhten Versiegelungsgrad (im WA mit GRZ von 0,20 bzw. 0,25 werden durch die Erstellung von Straßen und Gehwegen ca. 10.608 m<sup>2</sup> - bislang ca. 10.903 m<sup>2</sup> - versiegelt).

Grundsätzlich wird so die Funktionsfähigkeit des Bodens vermindert.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird auf Grundlage von zwei Sickertests als stark durchlässig bewertet. Der Durchlässigkeitsbeiwert k<sub>f</sub> beträgt 2x10<sup>-3</sup> m/s.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge können die Auswirkungen reduziert werden.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### **SCHUTZGUT WASSER**

Bei dem von der Fa. CRYSTAL GEOTECHNIK<sup>59</sup> durchgeführten Baugrubengutachten wurde Grund- und Schichtenwasser in einer Tiefe von 4,96 m bzw. 4,9 m (entspricht ca. 534,15 bzw. ca. 534,86 m ü.NN) unter GOK angetroffen.

Insgesamt liegt die betrachtete Fläche außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereichen. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

Das nächst gelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet liegt in ca. 480 m in östlicher Richtung im Bereich des Verlaufes der „Paar“.<sup>60</sup>

Im Westen des Gemeindegebiets fließt die Schmiechach in ca. 380 m Entfernung.

Oberflächengewässer sind auf der betrachteten Fläche nicht vorhanden.

Ca. 200 Meter südlich befindet sich laut Regionalplan ein festgesetztes Wasserschutzgebiet.<sup>61</sup>

Durch die Versiegelung mittels Gebäuden sowie durch befestigte Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzes Wasser, insbesondere der Grundwasserneubildung. Mit Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähigen Belägen und der Reduzierung der befestigen Flächen auf das notwendige Maß, können die Auswirkungen vermindert werden.

<sup>54</sup> **Ver\_Bau:** Bosserhoff: Ver\_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2016

<sup>55</sup> **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

<sup>56</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/wasser\\_kreislauf\\_bilanzen/doc/niederschlag\\_a3.pdf](http://www.lfu.bayern.de/wasser/wasser_kreislauf_bilanzen/doc/niederschlag_a3.pdf)

<sup>57</sup> [www.bis.bayern.de/bis/initParams.do;jsessionid=E23C03E264387F9A816190BD055574E7](http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do;jsessionid=E23C03E264387F9A816190BD055574E7)

<sup>58</sup> [www.abudis.bayern.de/allg\\_suche\\_uig.do?method=suche&sc=IbdffNSgRCb6MjiOBx](http://www.abudis.bayern.de/allg_suche_uig.do?method=suche&sc=IbdffNSgRCb6MjiOBx)

<sup>59</sup> CRYSTAL GEOTECHNIK Beratende Ingenieure und Geologen GmbH: Baugrubenkundung/Baugrubengutachten „Erschließung des Baugebiets Bahnwegfeld in der Gemeinde Schmiechen“, 10.10.2013, Projekt-Nr. B13325,

<sup>60</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)

<sup>61</sup> [www.rpv-augsburg.de/downloads/karte2a\\_siedlung\\_und\\_versorgung.pdf](http://www.rpv-augsburg.de/downloads/karte2a_siedlung_und_versorgung.pdf)

Grundsätzlich ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens als stark durchlässig einzustufen, trotzdem ist die Erheblichkeit als mittel zu bewerten

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und bietet keinen hochwertigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Lediglich im Süden, im Bereich der bestehenden Hausgärten, sind strukturreichere Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden. Dieser Bereich wird durch die Neuplanung jedoch nicht tangiert.

Durch die Neuplanung und die Schaffung von Heckenstrukturen am Ortsrand und den entstehenden Wiesenflächen zwischen der Bebauung am östlichen Ortsrand, sowie durch die Gartenflächen der Wohnhäuser wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zu Ortsrandeingrünungen und zu Durchgrünungen des Plangebietes geschaffen. Eine heimische Artenauswahl von Pflanzen und Gehölzen soll der heimischen Fauna Lebensraum und Nahrung bieten.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen einer Prüfung sind drei Gruppen in Bayern vorkommender Tierarten zu betrachten. Dies sind:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten und
- die darüber „streng geschützten Arten“ nach Bundesartenschutzverordnung

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Aichach-Friedberg sind keine Biotop- und Artenschutzkartierungen direkt im Geltungsbereich vorhanden<sup>62</sup>

Nach Auskunft von Herrn Däubler (ehemals UNB Aichach-Friedberg jetzt LRA Landsberg am Lech) kommt die Kreuzkröte in der ehemaligen Kiesgrube südlich des Sportplatzes, ca. 400 m Luftlinie entfernt des Geltungsbereichs vor. Diese ist gemäß der Roten Liste Bayern in die Kategorie 2, stark gefährdet, eingestuft.<sup>63</sup>, bzw. im Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng zu schützende Art aufgeführt<sup>64</sup>.

Mit gezielten Maßnahmen wurde dort der Lebensraum für die Kreuzkröte verbessert.

Solange dieser Lebensraum nicht angetastet würde, hätte die Kreuzkröte keinen Grund, ihr angestammtes Habitat zu verlassen. Grundsätzlich beträgt der Aktionsradius der Tiere gemäß Arteninformation des Landesamts für Umweltschutz (LfU) bis maximal 5 km<sup>65</sup>. Im betrachteten Fall könnte es lediglich vorkommen, dass Jungtiere die bestehenden Ackerflächen als Durchzugsraum durchqueren. Sollten diese im angrenzenden Bereich während Baumaßnahmen auftauchen, sind die Kreuzkröten abzusammeln und rückzuführen.

Des Weiteren ist es möglich, dass sich im Plangebiet die Feldlerche aufhält. Diese ist als einheimische, wildlebende Vogelart gemäß Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelart geschützt und steht ebenfalls auf der Roten Liste Bayern, jedoch eingestuft als gefährdet (Kategorie 3).

Gemäß Brutvogelatlas brütet die Art in der offenen Feldflur und hier vor allem auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide. Grundsätzlich wäre also ein Lebensraum für die Feldlerche gegeben. Da über den Geltungsbereich hinaus jedoch weiterhin offene Feldfluren in Form landwirtschaftlicher Flächen bestehen bleiben, hat die Art in mehrere Richtungen Ausweichmöglichkeiten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, da die Habitate der oben genannten Arten nur zum Teil tangiert werden bzw. betroffen sind und für die Tiere auf den benachbarten offenen Flächen entsprechende Ausweichmöglichkeiten bestehen bzw. im Fall der Kröte kein Lebensraum verloren geht. So erscheint eine weitergehende Bestandserhebung und weitere Prüfung für den vorliegenden Bebauungsplan aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Die Siedlungserweiterung schließt im Westen und im Süden – dort unterbrochen von der „Steindorfer Straße“ (Kr AIC 17) - an die vorhandene Bebauung an und bindet somit auch die in Reihe gebauten Wohnhäuser an der Kreisstraße in einen größeren Zusammenhang ein. Die neuen Bauten orientieren sich an den vorhandenen Bezügen. Richtung Osten und Norden ist für das Landschaftsbild die ausgeräumte Agrarlandschaft mit den intensiv bewirtschafteten Flächen prägend. In ca. 250 m Entfernung Richtung Osten ist dem Neubaugebiet die Bahnhofsiedlung der „Von-Thünefeld-Straße“ vorgelagert. Von dieser Siedlung Richtung Westen auf der „Steindorfer Straße“ kommend, wird zwischen der vorhandenen Siedlung und den bestehenden Häusern im Geltungsbereich das Neubaugebiet von der Kreisstraße aus sichtbar sein. Die Einsehbarkeit wird jedoch durch die bestehenden Bauten, sowie durch die entlang der Straße in Teilbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen abgemildert.

<sup>62</sup> Telefonische Auskunft UNB Herr Grande, 17.07.2017

<sup>63</sup> [www.amphibienbeschutz.de/schutz/artenschutz/roteliste/deutschland.htm](http://www.amphibienbeschutz.de/schutz/artenschutz/roteliste/deutschland.htm), Datenabruf 17.07.2017

<sup>64</sup> [www.lars-ev.de/arten/ampbc.htm](http://www.lars-ev.de/arten/ampbc.htm), Datenabruf 17.07.2017

<sup>65</sup> [www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Alauda+arvensis](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Alauda+arvensis)

Um die genannten Auswirkungen zu minimieren, wird nach Norden und Osten eine Ortsrandeingrünung geschaffen.

Zusätzlich binden Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Wohnflächen die Landschaft ein. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)**

Die Fläche hat in Bezug auf Erholungsnutzung derzeit keine Bedeutung.

Direkt an das neue Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Diese stellen bei der Bewirtschaftung gelegentlich eine gewisse Geruchs-, Lärm- und Staubbelaßigung dar, die jedoch zumutbar ist.

Durch die im Süden gelegene Kreisstraße AIC 17 („Steindorfer Straße“) mit einem Abstand von über 40 m zum Geltungsbereich sind keine erheblichen Lärmimmissionen erkennbar.

Insgesamt ergeben diese Einschätzungen eine geringe Erheblichkeit.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Direkt im Geltungsbereich gibt es keine Eintragungen in der Denkmalliste.

In unmittelbarer Nähe, über große Flächen des Dorfgebietes verteilt, sind jedoch zusammenhängende Bodendenkmäler bzw. Baudenkmäler kartiert. Bedingt durch diese Nähe, kann es im Zuge der Baumaßnahmen zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen, sodass die Erheblichkeit als mittel zu bewerten ist. Etwaige Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen<sup>66</sup>.

### **7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### **7.7. Überschlägige Kosten**

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau* (Fahrbahn mit Gehweg)	ca. 2.610 m <sup>2</sup>	135,-	352.350,-
Straßenbeleuchtung	ca. 12 Stück	2.000,-	23.029,-
Ansaat Wiese + temp. Begleitgrün (gesch)	ca. 545 m <sup>2</sup>	20,-	10.900,-
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 3 Stück	850,-	2.550,-
<b>Voraussichtliche Herstellungskosten</b>			<b>388.829,-</b>
DN 600*	ca. 82 lfm	700,-	57.400,-
<b>DN 300*</b>	ca. 225 lfm	350,-	78.750,-
<b>Hausanschluss*</b>	ca. 24 Stück	3.500,-	84.000,-
<b>Voraussichtliche Herstellungskosten Kanalbau</b>			<b>220.150,-</b>
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 17 Stück	850,-	14.450,-
Bäume 2. Wuchsordnung (gesch)	ca. 6 Stück	850,-	5.100,-
Strauchpflanzungen (gesch)	ca. 1.020 m <sup>2</sup>	25,-	25.500,-
Ansaat Wiese (gesch)	ca. 1.980 m <sup>2</sup>	20,-	39.600,-
<b>Voraussichtliche Herstellungskosten der öffentlicher Grünfläche</b>			<b>92.165,-</b>

Tab. 4: Überschlägige Schätzung)\* Kostenanschlag auf Basis Vorplanung IB Berkemann 02.12.2019 – ohne Grunderwerb

<sup>66</sup> [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)

## 8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

### 8.1. Innenentwicklung

#### 8.1.1. Aktivierung von vorhandenen Baulücken

Die Auswirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann:

Die Gemeinde Schmiechen hat im Jahr 2005 an einem Pilotprojekt zum Thema Flächensparen teilgenommen.

Das innerörtliche Entwicklungspotenzial würde Potenzial für rund 800 weitere Einwohner bieten. Die Ergebnisse der Erhebung wurden ausführlich in einem Bürgermeisterbrief an alle Haushalten vermittelt. Der Gemeinderat hat aufgrund der Ergebnisse einen Grundsatzbeschluss zum Flächensparen verabschiedet: „Der Gemeinderat nimmt das vom Arbeitskreis erarbeitete Baulückenkataster zur Kenntnis und setzt sich zum Ziel, das darin ermittelte innerörtliche Potential an Baulücken und Brachflächen soweit als möglich zu mobilisieren.“

ART	2004/2005	2017	Veränderung
Baulücken	51 5,55 ha	46 3,65 ha	-36,16 %
geringfügig bebaute Grundstücke	14 2,18 ha	9 0,95 ha	-56,89 %
Althofstellen mit Restnutzung	27 9,02 ha	30 7,55ha	-16,30 %
Gesamtpotenzial der Innenentwicklung	<b>16,75 ha</b>	<b>12,15 ha</b>	<b>-27,49 %</b>
Baulücken im Gewerbegebiet (in Erschließung)		3 <b>0,69 ha</b>	+100,00 %
Anteil des Innenentwicklungspotenzials an der Siedlungs- und Verkehrsfläche	17%	nicht vergleichbar	

Tab. 5: Aussage des Pilotprojekts Flächensparen mit Fortschreibung

Wie sich aus obiger Tabelle zeigt hat sich, trotz der Neuausweisung der Baugebiete Nr. 18a „Bahnwegfeld“ und Nr. 20 „Unterbergen Nord“, das Gesamtpotenzial der Innenentwicklung um ca. 27,49 % verringert.

#### 8.1.2. Umnutzung/Verdichtung von Brachflächen/bauleitplanerische Maßnahmen

Die Auswirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann:

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Zwar kann durch Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen ein Bedarf von Wohnraum gedeckt werden. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke im Privateigentum und können von der Gemeinde Schmiechen kurzfristig nicht aktiviert werden.

So wurden in der Vergangenheit von der Gemeinde Schmiechen (unter Zugrundelegung der Beschlusslage zu Ziffer 8.1.1) folgende verbindliche Bauleitpläne erarbeitet:

- Bahnhofssiedlung: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nördlich der Bahnhofsstraße“ i.d.F. vom 10.11.2004 mit einer behutsamen Nachverdichtung.
- Unterbergen: Bebauungsplan Nr. 10 „Unterbergen“ i.d.F. vom 10.08.2006. Um die Innenentwicklung des Ortes nachhaltig zu gestalten und auch das traditionelle Ortsbild zu erhalten wurde ein innerörtlicher Bebauungsplan aufgestellt.
- Schmiechen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brunnener Straße“ i.d.F. vom 25.10.2006. Hierbei erfolgte eine Erhöhung der Grundflächenzahl nur für die unbebauten Grundstücke.
- Schmiechen: Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ i.d.F. vom 06.05.2013 (mit 15 Grundstücken) mit dessen 2. Änderung i.d.F. vom 08.06.2015 (mit 8 Grundstücken und Nachverdichtung für Mehrfamilienhäuser)
- Unterbergen: Bebauungsplan Nr. 20 „Unterbergen Nord“ i.d.F. vom 07.12.2015 (5 Grundstücken)
- Schmiechen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brunnener Straße“ i.d.F. vom 31.07.2017. Hierbei erfolgt eine Erhöhung der Gebäudehöhen von E+D auf E+1 (3 Grundstücke).

#### 8.1.3. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Die Auswirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann, wobei redaktionelle Ergänzungen erfolgen:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind folgende Wohnbauflächen dargestellt, die noch unbebaut sind:

- im Südwesten eine Fläche von ca. 0,593 ha,

- im Südosten eine Fläche von ca. 0,355 ha und
- im Osten eine Fläche von ca. 0,471 ha.

Diese Flächen stehen, im Gegensatz zu der überwiegenden Fläche des Bebauungsplanes nicht im Eigentum der Gemeinde und werden landwirtschaftlich genutzt. Städtebaulich liegen diese Flächen in Erster Bauzeile an einer vorhandenen Erschließungsstraße („Eglinger Straße“ bzw. „Wankstraße“, wobei bereits östlich der „Eglinger Straße“ bzw. südlich der „Wankstraße“ eine Bebauung vorhanden ist. Eine „Herausnahme“ der Fläche aus dem Flächennutzungsplan widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da sich aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation eine Bebauung aufdrängt.

#### 8.1.4. Neuausweisung

Die Auswirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann, wobei redaktionelle Ergänzungen erfolgen:

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

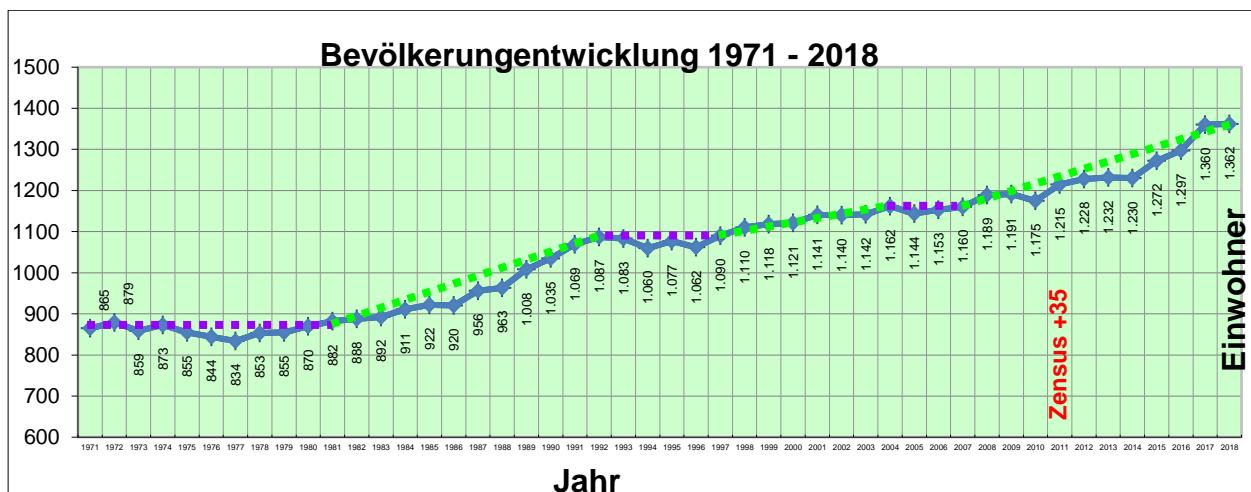
In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

Diese Erkenntnisse können, bis auf den Einwohnerzuwachs durch Wanderungen, sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Schmiechen übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zu Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

Untenstehende Abbildung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schmiechen in den letzten 50 Jahren. Aus der Tabelle für Schmiechen ist ersichtlich, dass von 1972 bis 1981, von 1992 bis 1996 und von 2004 bis 2006 eine Stagnation (violett) von 1982 bis 1991 und von 1997 bis 2003 und von 2007 bis 2018 ein lineares Wachstum (grün) erfolgte, wobei der größte Schub im Jahr 2011 durch die Berichtigung im Rahmen der Durchführung des Zensus<sup>67</sup> (+35 Einwohner) und in den Jahren 2015, 2016 bzw. 2017 durch die Besiedlung des Baugebietes „Bahnwegfeld“ (+42, +25 bzw. +63 Einwohner) erfolgte. Die bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes angezeigte Bevölkerungsabnahme konnte so vermieden werden. So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.



Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung 1971 – 2018<sup>68</sup>, mit Eintragung des Trends (grün: Wachstum, violett: Stagnation)

<sup>67</sup> "Gemeindedaten Bevölkerung": Zensus-Fachveröffentlichung mit Tabellen und Fortschreibungszahlen zum Bevölkerungsstand 09.03.2011

<sup>68</sup> Quellen: Genesis-Online Datenbank, [www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon](http://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon), Datenabruf 07/2017 (blau)

Legt man eine verträgliche Bevölkerungsentwicklung mit einem jährlichen Wachstum von 1 %<sup>69</sup> zugrunde ergibt sich bis zum 2030 ein Wachstum von ca. 190 Einwohnern. Unterstellt man, dass 50 % des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2030 für 95 Einwohner. Dies deckt sich annähernd mit der geschätzten Anzahl von ca. 45 bis ca. 75 Einwohnern. Mit der Fortschreibung der jährlichen Bevölkerungszunahme der letzten zehn Jahre von ca. 14 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für die kommenden 5 Jahre und 4 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2008-2017) von **ca. 9 Einwohner**, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährliche Bevölkerungsentwicklung (2007-2017) von **ca. 7 Einwohner** und dem Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2018-2030) von **ca. 4 Einwohner** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **20 Einwohner**. Die neue Baufläche deckt den prognostizierten gesamten Bedarf der Gemeinde für die nächsten 2 Jahre 3 Monate bis 3 Jahre und 9 Monate.

Die Gemeinde hat entschieden, mit ihrer Flächenausweisung am Hauptort Schmiechen kurz- bis mittelfristig diesen Bedarf zu befriedigen.

Des Weiteren wurde durch die Unterteilung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in zwei sukzessive zu entwickelnde Bauabschnitte (den Ersten Nr. 18A „Bahnwegfeld“ und Zweiten Nr. 22 „Bahnwegfeld II“) auf eine verträgliche Bevölkerungsentwicklung Wert gelegt. Die Bildung dieser beiden Abschnitte erfolgte willkürlich und führte zu aufwändigen und ungünstigen Zwischenlösungen der Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Strom, Wasser, Gas und Verkehr). Dem soll nun mit dem 2. Bauabschnitt entgegengewirkt werden.

## **8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel**

Die Auswirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann, wobei redaktionelle Ergänzungen erfolgen:

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 1,846 ha) durch „Wohnbaufläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ oder ein „Versiegelungsverbot“<sup>70</sup>. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal insbesondere deren Aktivierung (siehe Ziffer 8.1) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungsressourcen einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und deren überwiegend mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerten „L4 Lö 70/66“<sup>71</sup>) vertretbar.

## **8.3. Hochwasservorsorge**

Die Auswirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann:

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsrand und der Entfernung von ca. 380 m zur westlich gelegenen „Schmiechach“ bzw. von ca. 480 m östlich zur gelegenen „Paar“ sind Gefahren durch Flusshochwasser unwahrscheinlich.

<sup>69</sup> die zensusberichtigte Bevölkerungsentwicklung von Schmiechen betrug in den Jahren 2009 bis 2018 1,09 %,

<sup>70</sup> so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

<sup>71</sup> L - Bodenart (Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit) | Lö - Entstehungsart (Löß) | 70/66 - Bodenzahl/Ackerzahl

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder einer Kartierung als wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wird auf die allgemeine Eigenvorsorge des Bauherren verwiesen, um Schäden zu vermeiden bzw. minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwassers bzw. Schichtenwassers wurden diese in einer Tiefe von 4,96 m bzw. 4,90 m unter GOK angetroffen. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden und so Schäden vermieden bzw. minimiert werden.

#### **8.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann:

##### **SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE**

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern. Hinzu kommt der mögliche Einsatz regenerativer Energien.

##### **SCHUTZGUT BODEN, FLÄCHE UND WASSER**

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge vermindert werden. Durch den sehr gut versickerungsfähigen Boden kann Oberflächenwasser gut in Mulden und Rigolen versickert werden. Die Reduzierung der Versiegelung erfolgt durch Sicherung von Grünflächen und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude, wobei die Obergrenzen des § 17 BauNVO unterschritten werden.

##### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung der privaten Hausgärten, sowie der öffentlichen Räume vor. So werden die öffentlichen Grünflächen intensiv bepflanzt. Einfriedungen mit Sockelmauern sind nicht zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen von Kleintieren durchlässig bleiben soll.

##### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Osten sowie eine Ortsrandeingrünung soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Grünordnerische Maßnahmen für die privaten Gärten sorgen zusätzlich für eine Durchgrünung und Einbindung. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung an geeigneter Stelle.

Mit gestalterischen Festsetzungen orientieren sich die geplanten Gebäude an den vorhandenen Strukturen. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (traufseitige Außenwandhöhe) und Gebäudehöhe (Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe), mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

#### **8.5. Belange des Klimaschutzes**

Die Belange des Klimaschutzes bleiben durch die 1. Änderung unverändert, sodass an der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgehalten werden kann:

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadt/Ortsentwicklung werden insbesondere durch die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Schmiechen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und
- attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärmе) ermöglicht.

Allerdings können folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen und

- Umsetzung eines umfassenden technischen Konzepts für eine Energieversorgung (Nah-/Fernwärmennetz).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG<sup>72</sup>, EnEV<sup>73</sup>, EEWärmeG<sup>74</sup>) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

#### 8.6. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde den von ihr erlassenen Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ i.d.F. vom 06.11.2017 wurde am 10.11.2017 bekannt gemacht. Da das Bauland um ca. 315 m<sup>2</sup> geringer wird ändert sich innerhalb der Frist von sieben Jahren die Zulässigkeit der Nutzung. Nachdem noch keine Erschließung vorhanden ist, ist das Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB noch nicht entstanden und eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

Im Übrigen befinden sich die Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde.

#### 8.7. Sonstige Auswirkungen

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

#### 8.8. Synopsenfassung



**Abb. 8:** Synopsenfassung Bebauungspläne Nr. 18A "Bahnwegfeld" mit der 1. und 2. Änderung sowie Nr. 22 "Bahnfeldweg II" mit der 1. Änderung, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Änderungsbereich)

Schmiechen, 21.09.2020

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck  
*Frank Bernhard Reimann*  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

<sup>72</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)

<sup>73</sup> Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

<sup>74</sup> Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz - EEWärmeG)

Synopsenfassung Bebauungspläne Nr. 18A "Bahnwegfeld" mit der 1. und 2. Änderung sowie Nr. 22 "Bahnfeldweg II" mit der 1. Änderung i.d.F. vom 14.09.2020

