

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



**Bebauungsplan Nr. 10-1**  
zur  
**1. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterbergen“**

Festsetzungen durch Text  
Festsetzungen durch Planzeichen  
Hinweise durch Planzeichen  
Planzeichnung vom 05.10.2020  
Städtebauliche Begründung  
Verfahrensvermerke

gefertigt am: 27.02.2020, 05.10.2020

von: Gemeinde Schmiechen  
Hauptstraße 42  
86511 Schmiechen

Die **Gemeinde Schmiechen** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), § 11 Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) und Art. 4 Abs. 2 und 3 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - **BayNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34), diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterbergen“ als **SATZUNG**

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterbergen“ vom 05.10.2020

## Festsetzungen durch Text

### § 1

Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt mit ihrer geänderten Festsetzung innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan Nr. 10 „Unterbergen“ i.d.F. vom 03.07.2006. Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.

### § 2

**Die Ziffer 6 a) des Punktes „weitere textliche Festsetzungen“ wird wie folgt geändert:**

~~Bei Wohngebäuden als Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.~~  
Bei Wohngebäuden als Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

### § 3

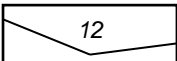
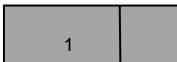
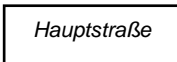
Diese Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

## Festsetzung durch Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

## Hinweise durch Planzeichen

-  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 12
-  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 1
-  Straßennamen, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Hauptstraße

Planzeichnung vom 05.10.2020



**NORD**  
M: 1/1000



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterbergen“ vom 05.10.2020

## Städtebauliche Begründung

zur **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Unterbergen**“, Gemeinde Schmiechen, Verwaltungsgemeinschaft Mering.

### 1. Entwurfsverfasser:

Gemeinde Schmiechen

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Schmiechen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan samt acht Änderungen und zwei Berichtigungen. Der Bebauungsplan „Unterbergen“ einschließlich dieser 1. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der Bebauungsplan „Unterbergen“ i.d.F. vom 03.07.2006 setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet, sowie Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen (als Friedhof und Kinderspielplatz), private Grünflächen (als das Ortsbild prägend, nicht bebaubar) und örtliche Verkehrsflächen (als öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche und Fußwegverbindung öffentlich gewidmet) fest. Gemäß Festsetzung Ziffer 6.a werden bei Wohngebäuden mit der Hausform des Einzelhauses maximal zwei Wohneinheiten für zulässig erklärt. Nach der Festsetzung Ziffer 6.b sind jedoch auf den Parzellen D und G bis zu 6 Einheiten, bei der Parzelle F bis zu 9 Einheiten und bei der Parzelle M bis zu 5 Einheiten zulässig).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und das Maximalmaß der seitlichen Wandhöhe festgesetzt.

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Angestoßen durch einen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und die hierzu ablehnende Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg hat der Bau- und Finanzausschuss der Gemeinde Schmiechen in seiner Sitzung am 17.02.2020 über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten beraten. Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 20 „Unterbergen Nord“ i.d.F. vom 07.12.2015 und der zum Teil bereits realisierten Bebauung liegt die Bebauung Nr. 10 „Unterbergen“ nicht mehr in der Ortsrandlage. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat deshalb, die Festsetzung Nr. 6 a) wonach je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig sind auf max. 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zu erhöhen.

Das Planungsziel, insbesondere das Ziel der Bauentwicklung stellt sich wie folgt dar: *„Aufgrund der v.g. anstehenden Erneuerungen und Entwicklungen im Ortsteil Unterbergen will die Gemeinde mit einer gezielten Bauleitplanung die vorhandenen gewachsenen Ortsstrukturen sichern und stärken. Neue Entwicklungen sollen sich an diese anlehnen und im Zusammenwirken mit der vorhandenen Grünstruktur das bestehende harmonische Ortsbildgefüge stärken.“*

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten war deshalb städtebaulich notwendig, um den vorherrschenden Gebietscharakter zu erhalten und die ungewünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebiets hin zu Wohnanlagen zu verhindern.

Die vorherrschende der Flächenknappheit, gepaart mit einer hohen Wohnungsnachfrage führt in Kombination mit dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu einem erhöhten Nachverdichtungsdruck. Dem möchte die Gemeinde in Unterbergen Rechnung tragen und eine angemessene Anzahl von ortsverträglichen kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglichen, Das Ziel nach wie vor die Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Dorfgebietes zu Wohnanlagen zu verhindern soll dabei weiterverfolgt werden.

In diesem Zug werden die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen berücksichtigt.

Bei der Änderung handelt es sich um eine einfache textliche Änderung, welche von der Verwaltung durchgeführt werden kann.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Die Änderung ist städtebaulich und aus ortsplannerischer Sicht aufgrund der im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandenen Bebauungen sinnvoll und nachbarrechtlich zu vertreten.

### 4. Verfahren:

Die Gemeinde Schmiechen führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch, da die Änderung den planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Unterbergen" vom 05.10.2020

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, und der Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) sind die künftigen Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Ferner sind keine Natura-2000-Gebiete und das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie) für Störfälle nicht betroffen.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB deshalb abgesehen.

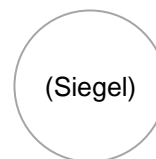
Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für nicht erforderlich gehalten, da das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche bzw. Versiegelungsflächen) durch die maßvolle Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten nicht geändert wird. Damit kann nach wie vor auf die Flächenbewertung Eingriff (Ziffer 6.2 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10) zurückgegriffen werden. Dieser sah eine Ausgleichsmaßnahme von 590 m<sup>2</sup> vor, die von der Ökokontofläche Fl.-Nr. 1096 abgebucht wurde.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2020 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 beteiligt.
4. Die Gemeinde Schmiechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.10.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2020 als Satzung beschlossen.

Schmiechen, den 19.10.2020

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt  
Schmiechen, den 19.10.2020

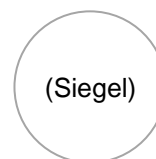
.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Schmiechen, den 27.10.2020

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister



(Siegel)