

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



**Begründung zum  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 23 „Hanserbauer“**

**Fassung vom:** 14.12.2020, 02.08.2021, 06.12.2021

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

**Grünordnung:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH  
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla  
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

**Vorhabenträger:** WMSGa Wohnbau GmbH, Südliche Münchner Straße 62, 82031 Grünwald

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	18
4.	Verfahren	22
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	24
6.	Planinhalt	26
7.	Auswirkungen der Planung	34
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	42

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich im Hauptort Schmiechen nördlich der Ringstraße (zum Teil als Kreisstraße Kr AIC17). Er liegt am Siedlungsrand, südlich des Verlaufs der Schmiechach und nördlich des ehem. Wasserschloss von Schmiechen.

Die Entfernung zum Rathaus (Ringstraße Nr. 42) beträgt ca. 80 Entfernungsmeter und zu Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Schulstraße Nr. 4 Kindertageseinrichtung) ca. 450 Entfernungsmeter.



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), ergänzt 2021, (rot: Geltungsbereich): Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.2. Vorgeschichte der Neuaufstellung

Nachdem die ehem. Hofstelle „Hansebauwer“ seit dem Tod der Eigentümerin im Jahr 2015 nicht mehr genutzt wurde, verfiel seit diesem Zeitpunkt der ungenutzte Gebäudekomplex (Wohnhaus, Stall-/Scheune, Backhaus) zunehmend und wies insbesondere seit den letzten Jahren von außen erhebliche Mängel auf, die durch den Teileinsturz des Stall-/Scheunendaches sich nach Innen fortsetzten. Aufgrund der zentralen Lage wies das Gebäude eine städtebauliche Relevanz auf. Das Vorhandensein dieser städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilie, insbesondere im Zusammenhang mit der städtebaulichen Struktur, führte dazu, dass eine ortsentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des nördlich des ehem. Wasserschlosses und südlich der Schmiechach liegenden Bereichs ansteht.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen trat der zukünftige Eigentümer seit dem Jahr 2017 mit unterschiedlichen Konzepten verschiedener Architekten an die Gemeinde heran, die eine Bandbreite der Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlicher Größe und Ausrichtung vorsahen. Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens lagen diese Konzepte unter anderem einem Besprechungstermin mit dem Kreisbaumeister des Landkreises Aichach-Friedberg (23.11.2018) und mehreren Behandlungen im Gemeinderat zugrunde. Nach Erwerb des Grundstückes im Sommer 2018 wurde vom neuen Eigentümer – Vorhabenträger – der Gebäude- und der überwiegende Gehölzbestand im Frühjahr 2019 entfernt. Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

### 1.3. Ziel und Zweck der Neuaufstellung

Die Flächenknappheit, gepaart mit hoher Wohnungsnachfrage führt in Kombination mit dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) vor allem in Gemeinden des Ballungsraumes zwischen Augsburg und München zu einem erhöhten Nachverdichtungsdruck. Auf Grund eines vorliegenden Antrags sah es die Gemeinde als erforderlich an, den Teil der Ortsmitte von Schmiechen städtebaulich neu zu ordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hansebauwer“ wird das Ziel verfolgt, den Ortscharakter von Schmiechen zu bewahren sowie eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke und eine maßvolle, behutsame Nachverdichtung und Bestandsneuordnung des Gebietes zu erreichen. Die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung des Gebietes soll städtebauliche Missstände und Fehlentwicklungen verhindern.

Dabei werden die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), den Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), dem Belang des Denkmalschutzes bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der Wirtschaft (§ 1 Abs. 8a BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt.

Hierzu wird das umgebende (faktische) Dorfgebiet (ca. 5.225 m<sup>2</sup>) beibehalten, eine öffentliche Grünfläche (ca. 530 m<sup>2</sup>) und eine Verkehrsfläche (ca. 45 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen.

#### **1.4. Vorhaben**

Mit Schreiben vom 23.02.2021 stellte die WMSGA Wohnbau GmbH, Grünwald den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB.

Hier sollen eine Wohnanlage mit bis zu ca. 38 Wohnungen, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern (Haus A/B/C mit bis zu 34 Wohnungen) und zwei nicht real geteilte Doppelhaushälften (Haus D mit zwei Wohnungen und zwei Einliegerwohnungen) errichtet werden. Auf dem Grundstück werden insgesamt 63 Stellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze untergebracht. Für die Häuser A/B/C sind in einer eingeschossigen Tiefgarage 39 Stellplätze und 16 oberirdische Stellplätze zuzüglich 3 Stellplätze für Behinderte sowie für das Haus D eine Doppelgarage und vier Stellplätze vorgesehen.

Die konkrete Nutzung wird im Durchführungsvertrag (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.1 ff) näher geregelt.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Abgrenzung**

Der Geltungsbereich umfasst die im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Fl.-Nr. 64 und die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 44/16, 62/4, 62/5 und 63/1 der Gemarkung Schmiechen mit einer Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> mit Abmessungen von ca. 75 m auf ca. 95 m.

Das Gelände fällt von Osten an der Ringstraße (537,83 m ü.NHN<sup>1</sup>) nach Nordwesten zur Schmiechach (530,75 m ü.NHN) und Westen zur Kreisstraße Kr AIC17 (533,77 m ü.NHN) um ca. 7,08 Höhenmeter (7,8 %) bzw. 4,06 Höhenmeter (3,4 %) ab.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die südwestliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 64/4 und Fl.-Nr. 64/3 (Hofstelle Ringstraße Nr. 46),
- im Süden und Südwesten im Wesentlichen durch die Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 43/2 (Ringstraße) bzw. durch die Fl.-Nrn. 44/3 (Kreisstraße Kr AIC17),
- im Nordwesten durch die ehemalige südliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 63/1 (Regenrückhaltebecken) und die südliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 4/2 (Schmiechach – Gewässer 3. Ordnung).

### **2.2. Nutzung und Vegetationsstrukturen**

Die Fl.-Nrn. 62/5, 64 und die Teilflächen der Fl.-Nr. 63/1 sind unbebaut. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle mit umgebenden Gehölzbeständen im südöstlichen Abschnitt ist aktuell eine Brachfläche mit Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung und schütter bewachsenen Kiesflächen vorhanden. Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze ist zum Nachbargrundstück hin ein schmaler Streifen mit Gehölzbestand vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um junge Eschen (Stammdurchmesser zumeist ca. 0,10 m bis vereinzelt maximal 0,20 m) sowie um Strauchbewuchs aus einheimischen, z. T. überalterten Sträuchern.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg handelt es sich um ein geschütztes Feldgehölz / -gebüsch gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG (vgl. Kap. „Naturschutzrecht“ und „Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“).

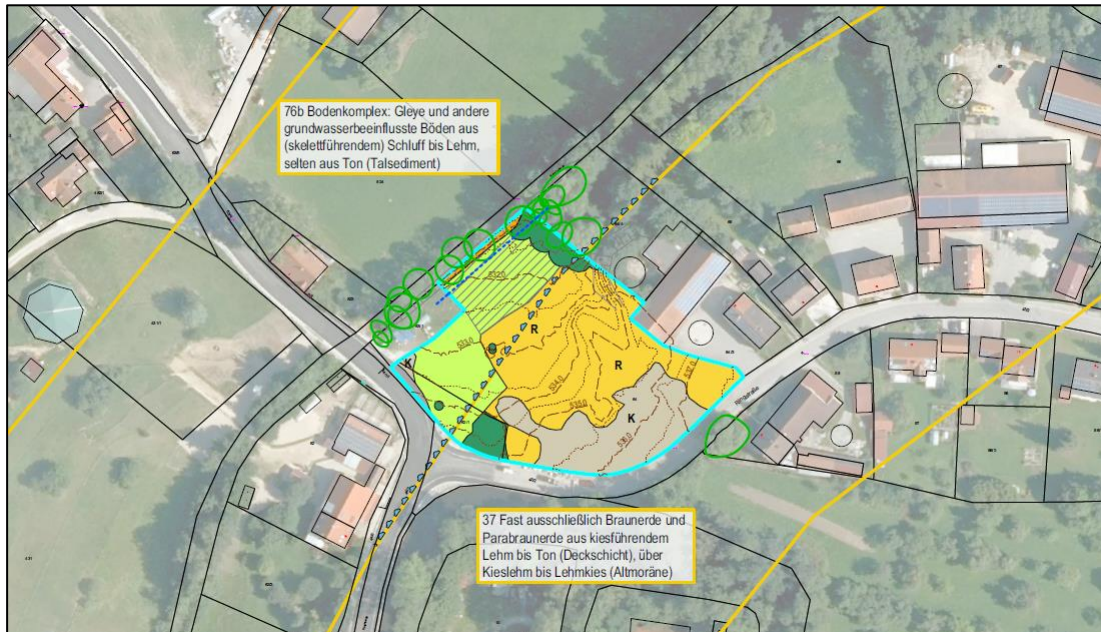
Im westlichen Randbereich im Bereich der Teilflächen der Fl.-Nrn. 44/16 und 62/4 (ca. 45 m<sup>2</sup>) wurde im Jahr 2020 die Kreisstraße Kr AIC17 ausgebaut. Eine kleine Teilfläche der Fl.-Nr. 64 im Südwesten wird derzeit noch als öffentliche Grünfläche mit Tisch und Sitzbank genutzt. In dieser Fläche befindet sich auch

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

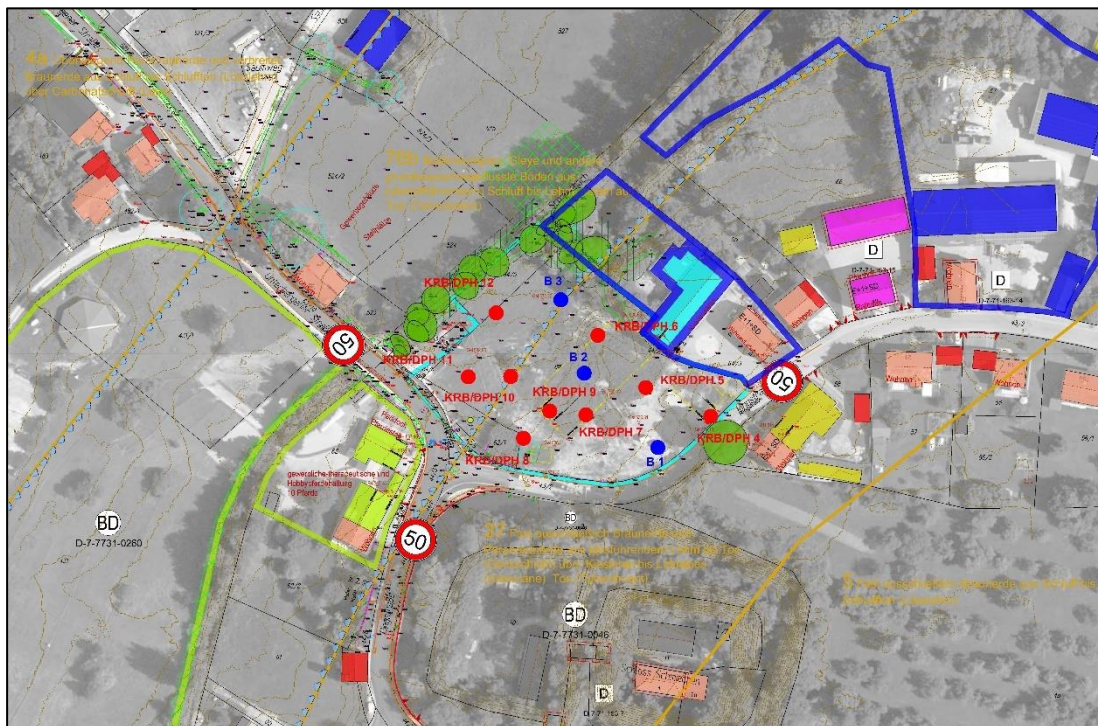


ein kleiner Korbinians-Apfelbaum (Stammdurchmesser ca. 0,10 m) mit zugehöriger Informationstafel. Dieser Korbinians-Apfelbaum wurde im Jahr 2010 vom Bayerischen Landesverband für Gartenbau und Landespflege e.V. zum Gedenken an Korbinian Aigner gepflanzt.

Nachfolgend ist die Bestandsaufnahme und Nutzung im Anfang August 2021 dargestellt.



**Abb. 2:** Bestandsaufnahme Vegetationsstrukturen Anfang August 2021 (DOP20 vom 01.08.2020): beige (K): vegetationsarme Kiesflächen; gelb (R): Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung; hellgrün: Wiese; hellgrün schraffiert: Wiese / Pferdekoppel; orange: Grabenfläche Schmiechach mit Altgras- / Hochstaudenflur; dunkelgrün: Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches (die nördliche Teilfläche unterliegt dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG); Kreissymbol grün: Baumbestand im direkten räumlichen Anschluss (in Anlehnung an das Bestandsaufmaß Ing.-Büro Binn vom 18.12.2018); blaue Strichlinie: 5 m - Gewässerrandstreifen nach Art. 16 BayNatSchG; blaue Pfeillinie: wassersensibler Bereich; cyan: Geltungsbereich Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung



**Abb. 3:** Bestandsaufnahme April 2020 mit Digitalem Orthophoto (DOP20 vom 01.08.2020), mittelrot: Wohnnutzung, blau: Landwirtschaft, cyan: Handwerk, hellgrün: Hobbytierhaltung, magenta: öffentliche Nutzung, blauer Punkt: Bohrung, roter Punkt: Kleinrammbohrung/Rammsondierung (cyan: Geltungsbereich): Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung



„Im Zuge der Geländearbeiten“ für die Erstellung des Baugrundgutachtens von Blasy+Mader GmbH<sup>2</sup> „wurden auf dem Grundstück ein Brunnen (Durchmesser 0,8) freigelegt. Die Höhe der Oberkante des Brunnens wurde bei ca. 535,81 m ü.NN eingemessen. In dem Brunnen hatte sich zum Untersuchungszeitpunkt ein freier Wasserspiegel bei ca. 1,37 m u. OK eingestellt. Die Ausbautiefe wurde mit dem Lichtlot bei 2,32 m gemessen, wobei eine Verschlämmung des Brunnens möglich sein kann.“

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth<sup>3</sup> wurde hierzu u.A. ausgeführt:

„Der Brunnen ist uns nicht bekannt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Brunnen vor Baubeginn zurückzubauen. Für den Rückbau des Brunnens ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bitte setzen Sie sich hierzu mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Wasserrecht in Verbindung“.

Dieser Sachverhalt zum Thema „Brunnen“ wurde vom Büro Aquasys GmbH mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Wasserrecht und Gewässerschutz mit eMail vom 12.05.2021 (15:39) zum Thema „Brunnen“ abgestimmt:

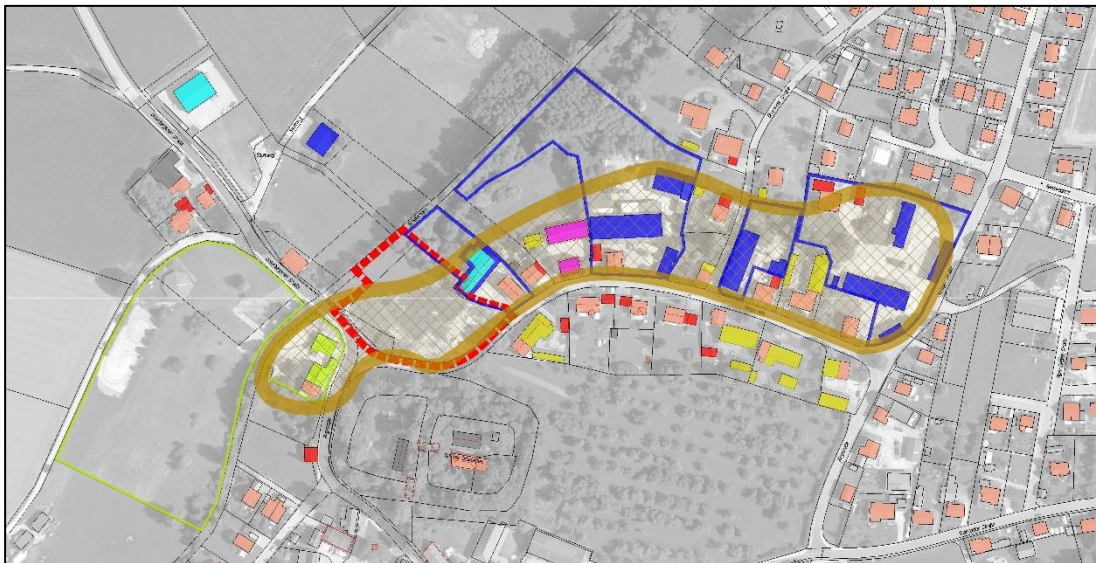
„Hierbei handelt es sich lediglich um einen alten gemauerten Schacht mit einer geschätzten Tiefe von ca. 3 m. Bei dem (lt. Baugrunduntersuchung) vorgefundenem „Grundwasser“ handelt es sich lediglich um oberflächlich zugelaufenes Niederschlagswasser, welches, wie Sie der Baugrunduntersuchung entnehmen können, in diesem Bereich nicht versickern kann (aus diesem Grund erfolgt die Oberflächenentwässerung auch mittels einer Ableitung in ein Oberflächengewässer). Es kann sich hierbei nicht um Grundwasser handeln, da der MHGW in diesem Bereich bei 531,2 m ü.NN, also 4,6 Meter unter GOK liegt. Tatsächlich ist in diesem Bereich das Grundwasser erst 10 Meter unter GOK vorgefunden worden. Wie die Bezeichnung „Brunnen“ in die Baugrunduntersuchung gelangt ist, ist mir unbegreiflich. Der Schacht wird, im Zuge der Baumaßnahmen, nach den anerkannten Regeln verfüllt. Da die Sohle des Schachtes allerdings nicht im Grundwasser liegt, handelt es sich nicht um einen wasserrechtlichen Tatbestand. Ich hoffe, dass ich die Sache klären konnte und denke, dass die Sache damit erledigt ist.“

Mit eMail vom 17.05.2021 (08:38) antwortete das SG Wasserrecht und Gewässerschutz wie folgt:

„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit Ihrem Vorschlag zur Verfüllung. Der Schacht kann im Zuge des Bauvorhabens verfüllt oder zurückgebaut werden. Die Ablaufleitung zum Gewässer ist vor dem Rückbau zu entfernen oder zu verschließen.“

Als Folge dessen sind keine Maßnahmen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

### 2.3. Umgebende Bebauung und Nutzung



**Abb. 4:** braun: Faktisches Dorfgebiet, mittelrot: Wohnnutzung, blau: Landwirtschaft, cyan: Handwerk, hellgrün: Hobbytierhaltung, magenta: öffentliche Nutzung, (rot: Geltungsbereich)  
Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden durch den geradlinigen Verlauf der Schmiechach, darüber hinaus das in Entstehung befindliche Gewerbegebiet „Saumfeld“, im Osten durch die bestehende Hofstelle mit zweigeschossigem freistehendem Wohngebäude (FH 547,58 m ü.NHN, WH 543,42 m ü.NHN) in erster Bauzeile und mit eingeschossigem grenzständigem Stall-/Scheunengebäude (FH: 546,89 m ü.NHN, WH 541,77 m ü.NHN) in zweiter Bauzeile. Im Südosten durch die Ringstraße, darüber hinaus mit dem zweigeschossigen Einfirsthof (FH 549,40/548,97 m ü.NHN, WH 544,80/544,10 m ü.NHN) und dem wasserfüllten Graben des hinter Vegetation verborgenen ehem. Wasserschlosses in Schmiechen. Im

<sup>2</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020

<sup>3</sup> Schreiben vom 06.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Südwesten durch die im Jahr 2020 ausgebaute Kreisstraße Kr AIC17, darüber hinaus mit dem eingeschossigen Stallgebäude (FH 537,89 m ü.NHN, WH 537,10 m ü.NHN) eines tierhaltenden Betriebes (Pferdehaltung/therapeutisches Reiten) und dem zweigeschossigen Einfirsthof (FH 546,45 m ü.NHN, WH 541,36 m ü.NHN).

Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes Aichach-Friedberg, SG Bauleitplanung<sup>4</sup> und des SG Immissionsschutz<sup>5</sup>, des Bayerischen Bauernverbandes<sup>6</sup>, des Amtes für Landwirtschaft<sup>7</sup> und der Vorsprache von vier Landwirten<sup>8</sup> wird für das Quartier nordöstlich bzw. westlich der Ringstraße (beginnend mit Hausnummer 32 bis Hausnummer 50) aufgrund der Nutzungsmischung (landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen in der Ringstraße Nr. 32, Nr. 36, Nr. 40, tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung/therapeutisches Reiten mit Wohnen in der Ringstraße Nr. 50, Rathaus in der Ringstraße Nr. 42 sowie sonstiges Wohnen Ringstraße Nrn. 34, 38, 44) von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen.

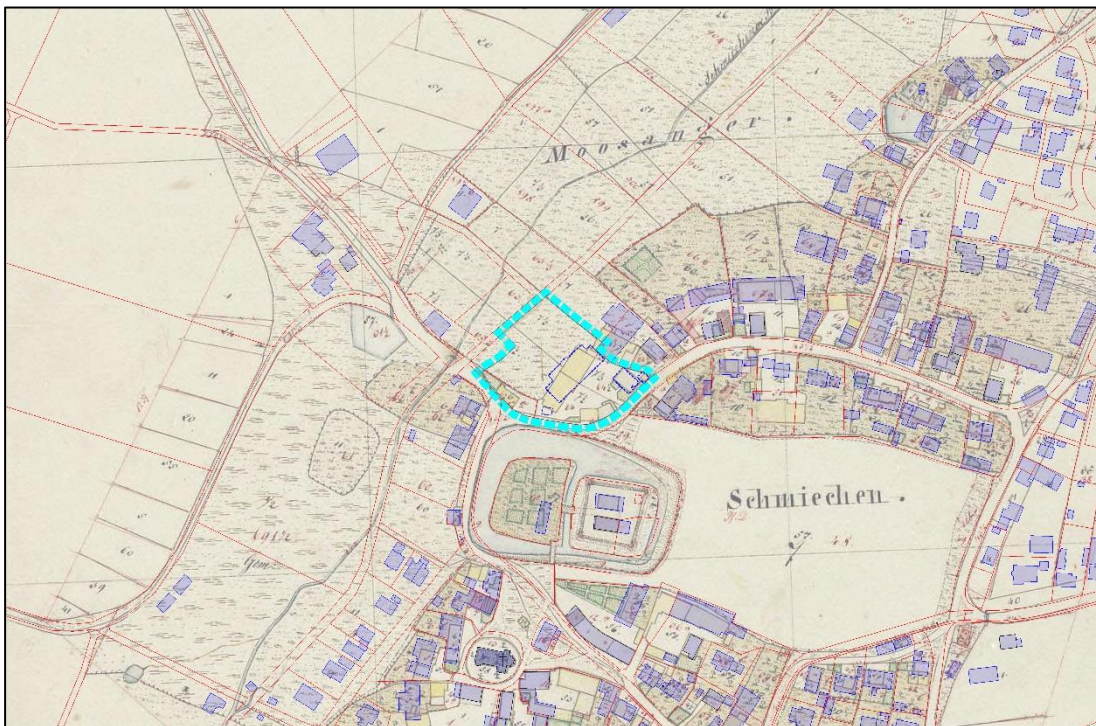
Der Baustil wird durch die Errichtungszeit und die ursprüngliche Nutzungsart geprägt und ist charakterisiert durch die ein- bis zweigeschossige rechteckige Bebauung mit mittelsteilem Satteldach, er weist eine qualitative Gestaltung eines Dorfes auf. Nur die Kirche, das ehem. Wasserschloss und die ehem. Schule weisen aufgrund ihrer Funktion zum Teil Walmdächer/-teile auf. Die Dachlandschaft ist geschlossen, weist einen knappen Dachüberstand auf und wird von kleinteiligen ziegelroten Dachsteinen geprägt. Mit der Zeit wurden rotbraune Dachsteine verwendet, Sonnenenergieanlagen installiert und vereinzelt Dachgauben in Form einer Schleppgaube errichtet. Die neueren Wohngebäude weisen jedoch verstärkt Zwerchgiebel und Dachgauben auf. Als Fassadengestaltung dominiert die verputzte Lochfassade.

In Bezug auf die Abstandsflächen weist die vorhandene Bausubstanz des Altortes zum Teil eine Verkürzung der Abstandsflächen und zum Teil eine seitliche Grenzbebauung auf.

## 2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Fl.-Nr. 64), der Gemeinde (Fl.-Nrn. 62/5T, und 63/1T) und des Landkreises Aichach-Friedberg (Fl.-Nrn. 44/16T und 62/4T).

## 2.5. Uraufnahme



**Abb. 5: Uraufnahme Schmiechen um ca. 1846 (cyan: Geltungsbereich, hellgelb: Gebäudebestand, hellblau: Gebäudebestand 2020), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung**

Das Urkataster zeigt, dass der Altort von Schmiechen südöstlich der nach Nordosten fließenden Schmiechach liegt und mit der kreisförmig verlaufenden Ringstraße ein Straßendorf bildet. Wobei das ehem. Wasserschloss eingebunden und die östliche Freifläche angerartig umschlossen wird. Die

<sup>4</sup> Schreiben vom 10.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>5</sup> Formblatt vom 27.04.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>6</sup> Schreiben vom 05.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>7</sup> Schreiben vom 11.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>8</sup> Zur Niederschrift am 10.05.2011 im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB



historische Gebäudeanordnung bildet Höfe, die zur Ringstraße orientiert und erschlossen sind. Die Hofstruktur besteht zum einen aus Einhöfen (Wohn/Stall/Scheune), Zwiehöfen (Wohnhaus und Stall/Scheune) und Dreiseithöfen (Wohnhaus, Stall/Scheune und Remise). Die Körnung weist zum Teil langgestreckte und große rechteckige Baukörper der Wirtschaftsgebäude (Stall/Scheune) bzw. Einfirsthöfe (Wohnen/Stall/Scheune) und der kleineren rechteckigen Baukörper der Wohngebäude bzw. noch kleinere der Remisen auf. Wobei die freistehenden kleineren Gebäude überwiegend giebelständig zur Straße stehen und durch ihre Lage in der ersten Bauzeile auch Raumkanten bilden. Die großen Baukörper, abgerückt durch die Hofbildung, stehen traufständig in zweiter Bauzeile und weisen zum Teil keinen seitlichen Grenzabstand auf. Im Anschluss daran liegen mit Hecke umgeben Gras- und (Obst-) Baumgärten, vereinzelt mit Blumengärten.

Südlich der Ringstraße ist neben der Hofbildung auch der Einfirsthof (mit Wohnteil und Stall-/Scheunenteil) vorhanden.

## **2.6. Vorbelastung des Plangebietes**

### **2.6.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche**

Von Seiten der Gemeinde und dem Vorhabenträger sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

Im Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH<sup>10</sup> wurden aus den aufgefüllten Bodenschichten drei Mischproben gebildet: „Mit der Mischprobe MP1, gebildet aus den aufgefüllten Deckschichten an den Aufschlüssen KRB4 [Grundstückzufahrt neu – abgebrochenes Wohngebäude Ringstraße 48] und KRB5 [nördliches Gebäudeeck Haus A] wurde eine moderate Verunreinigung mit 241 mg/kg Zink ermittelt. Diese Stoffkonzentration liegt unter dem Hilfswert 1 nach LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1<sup>11</sup> und entspricht nach LVGBT<sup>12</sup> einer Zuordnung in die Einbauklasse Z 1.1.“

Mit den weiteren Untersuchungen wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Demnach wären die ausgebauten Materialien nach den Schadstoffanalysen in die Einbauklasse Z 0 einzuordnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die aufgefüllten Schichten mit Fremdanteilen anteilig in die Einbauklasse Z 1.1 einzustufen sind, rein aufgrund der Störstoffe. Dies kann bereits mit Fremd Beimengungen > 1 % zutreffen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass lokal noch schadstoffhaltige Auffüllungen vorhanden sein können. Die ermittelte Schadstoffkonzentration in der Mischprobe MP1 ist auf Bauschuttrückstände mit Metallteilen zurückzuführen. Maßgeblich wurden Einträge mit Baustoffen aus dem Gebäuderückbau und mit Bauschutt vermengte Hinterfüllungen erschlossen. Darüber hinaus wurden keine Hinweise auf weitere Verunreinigungen festgestellt.“

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth<sup>13</sup> wurde hierzu u.A. ausgeführt:

„Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.“

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. Aus dem Baugrundgutachten des Büros Blasy+Mader v. 28.7.20 ist ersichtlich, dass auf dem Planungsgebiet stellenweise künstliche Auffüllungen mit Fremdbestandteilen in Form von Ziegelbruch und Bauschuttrückständen angetroffen wurden.

Eine Untersuchung der aufgefüllten Bodenschichten in Form von 3 Mischproben ergab lediglich bei der Mischprobe MP1 eine geringfügige Belastung mit Zink im Bereich der Einbauklasse Z1.1. nach Leitfaden zum Eckpunktepapier, die nicht eluierbar ist.

Der Gutachter geht davon aus, dass die aufgefüllten Schichten mit Fremdanteilen generell in diese Einbauklasse einzustufen sind und lokal noch schadstoffhaltige Auffüllungen vorliegen können.

Wir empfehlen deshalb eine gutachterliche Überwachung der Aushubmaßnahmen durch einen nach § 18 BBodSchG i.V. mit der VSU Boden und Altlasten zertifizierten Sachverständigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung des Bodenaushubs sicherzustellen.“

Als Folge dessen wurde in den Hinweisen eine Empfehlung zur Überwachung der Aushubmaßnahmen durch einen nach § 18 BBodSchG i.V. mit der VSU Boden und Altlasten zertifizierten Sachverständigen ergänzt.

<sup>9</sup> Schreiben vom 02.10.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>10</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020

<sup>11</sup> Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Merkblatt Nr. 3.8/1 Untersuchungen und Bewertungen von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen, Stand 31.10.2001

<sup>12</sup> Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten (Verfüll-Leitfaden) i.d.F. vom 23.12.2019

<sup>13</sup> Schreiben vom 06.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

### 2.6.2. Kampfmittel

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

### 2.6.3. Verkehrslärm

Nach Datenabruf aus dem BAYGIS-Kartendienst liegt der Geltungsbereich im Bereich der Kreisstraße Kr AIC17 (Prittriching Landkreisgrenze - Unterbergen - Ottmaring St 2379).

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
Aic 17	77319702	2015	595	19	117	24,5%
		2010	478	6	-193	-28,8%
		2005	671	33	-402	-37,5%
		2000	1.073	35	515	92,3%
		1995	558	37	91	19,5%
		1993	467	14	-144	-23,6%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt.

Aufgrund der Verkehrsmenge aus dem Jahr 2015 (tags 35 Kfz/h, nachts 5 Kfz/h, Lkw-Anteil von 3,26 % und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie eines senkrechten Abstandes zur Straßenmitte von 17,5 m ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel für die nächstgelegenen Gebäude D von ca. 52 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts unterschritten.

### 2.6.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich der tierhaltende Betrieb (Pferdehaltung/therapeutisches Reiten) Ringstraße 50 mit Wohnhaus, Stallungen/Paddocks (Fl.-Nr. 62/1), Koppeln und Longierplatz (Fl.-Nrn. 431 und 431/1).

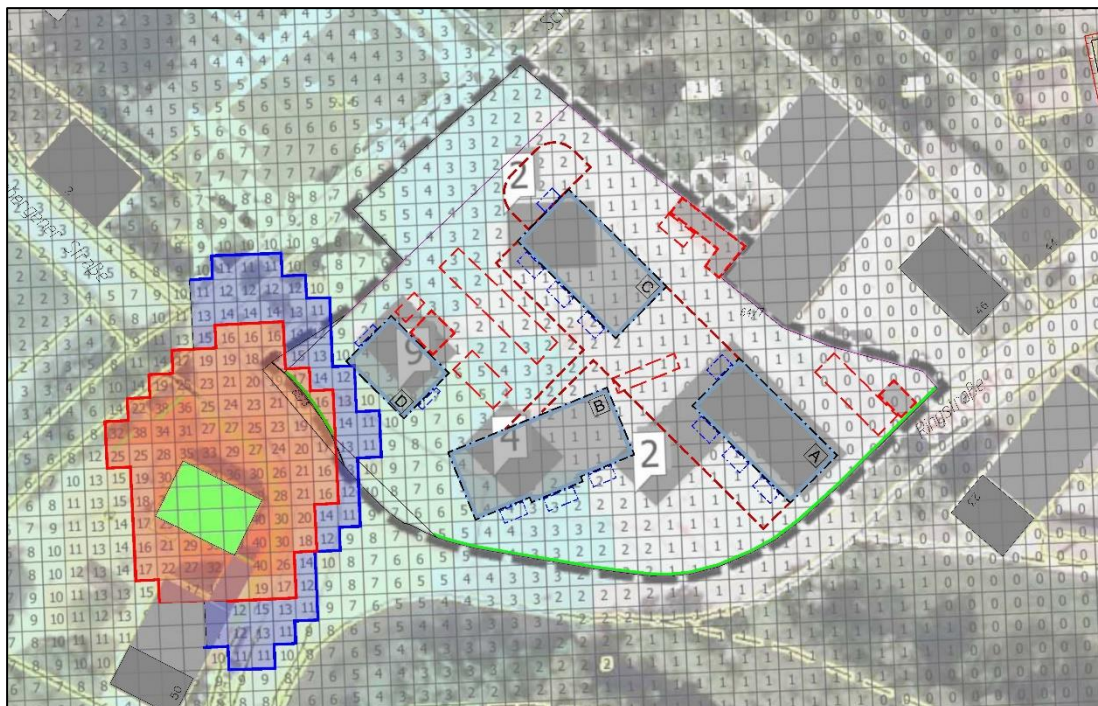


Abb. 6: Ingenieurbüro Koch, Abbildung 7: Überlagerung der Grenze der Geruchbelastung (vom grünen Emissionsort, blau: belästigungsrelevante Kenngröße größer 10 %, rot: größer 15 %) mit der Art der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen; Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Vorfeld des formellen Verfahrens wurde ein Immissionsschutzgutachten<sup>14</sup> erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis bzw. Bewertung:

<sup>14</sup> Ingenieurbüro Koch: „Beurteilung der Geruchsbelastung durch einen bestehenden Pferdehaltungsbetrieb an einem geplanten Wohngebiet“, Fürstenfeldbruck 03.12.2018



*„Anhand der Immissionsprognose wurden die belastungsrelevanten Kenngrößen für die Geruchsbelastung durch den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb an der geplanten Wohnbebauung ermittelt.*

*Die folgende Abbildung zeigt das Ergebnis der Berechnungen.“*

*„Bewertung*

*Die Ergebnisse der Geruchs-Immissionsprognose zeigen, dass durch den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb sich keine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10 % für ein Wohngebiet nach der Geruchsimmissionsrichtlinie ergibt.“*

Nachdem kein Allgemeines Wohngebiet mehr festgesetzt wird, sondern von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen wird, können die zulässigen Geruchsimmissionswerte von 15 % eingehalten werden.

In Bezug auf die Geräuschemissionen wurden vom Sachgebiet Immissionsschutzes im Landratsamt Aichach-Friedberg<sup>15</sup> die Geräusche der benachbarten Pferdetherapie thematisiert, die in den verschiedenen Baugenehmigungen die Festlegung des Immissionsrichtwertes eines Dorfgebietes von tags/nachts von 60/45 dB(A) beinhaltet. Nachdem kein Allgemeines Wohngebiet mehr festgesetzt wird, sondern von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen wird, ergeben sich keine Einschränkungen für die Pferdetherapie.

Ferner können von den nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen 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.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur dauerhaften Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen), die über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgeht, vorgelegt.

#### **2.6.5. Glockengeläut/Stundenschlag**

In der Stellungnahme der Bischöflichen Finanzkammer<sup>16</sup> wird auf die Geräusche des Glockengeläuts der ca. 160 m entfernten katholischen Pfarrkirche St. Johannes Baptist hingewiesen. Bei dem Glockeläuten (liturgisches Glockengeläut/Stundenschlag) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG<sup>17</sup> bestehen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung dar.

Als Folge dessen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### **2.6.6. Leitungen**

Auf der im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche der Fl.-Nr. 63/1 befindet sich entlang der Schmiechach in einer Tiefe von ca. 1 m der DN300 des Mischwasserkanals mit einem Schachtbauwerk, der vom Regenrückhaltebecken (außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche der Fl.-Nr. 63/1) nach Norden verläuft. Hierzu ist seit 1969 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die Gemeinde Schmiechen ins Grundbuch eingetragen. Mittlerweile befindet sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde.

### **2.7. Natürliche Grundlagen**

#### **2.7.1. 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>18</sup>*

<sup>15</sup> Formblatt vom 27.04.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>16</sup> eMail vom 25.03.2021 (14:55) im Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>17</sup> „(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.“

<sup>18</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)

„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>19</sup>

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie<sup>20</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>21</sup>) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung<sup>22</sup> hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz<sup>23</sup> bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Umgriff des Planungsgebietes prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz<sup>24</sup> eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **97,3 kBq/m<sup>3</sup>** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete II**<sup>25</sup> einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG 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.“ Es wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>26</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) von 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

### 2.7.2. Bodenbeschaffenheit

Der geologische Untergrund<sup>27</sup> innerhalb des Geltungsbereiches wird gebildet von Aueablagerungen entlang der Schmiechach. Diese nehmen eine Breite von rund 30 m ein. Daran schließen in Richtung Südosten risszeitliche Flussschotter (Hochterrassenschotter) an.

Bei den natürlich anstehenden Böden<sup>28</sup> handelt es sich im Bereich der Aueablagerungen entlang der Schmiechach um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Legendeinheit 76b). Gemäß Baugrundgutachten (s. u.) steht im Untergrund Torf an. Im Bereich der südöstlich anschließenden risszeitlichen Hochterrassenschotter liegen als natürliche Bodentypen fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) vor (Legendeinheit 37).

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Hof- und Erschließungsflächen ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden, vielmehr liegen durch die ehemaligen Nutzungen und die stattgefundene Baufeldräumung erhebliche Bodenveränderungen, -überformungen und -auffüllungen vor. Auch im Bereich der Wiese/Grünlandnutzung wurden im Rahmen der Baugrunderkundung lokal Auffüllungen festgestellt.

### 2.7.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH<sup>29</sup> erstellt. Hierfür wurden drei Bohrungen (Erkundungstiefen bis ca. 15 m), neun Kleinrammbohrungen/schwere

<sup>19</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“<sup>19</sup> vom, 04/2020, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>20</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>21</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 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194)

<sup>22</sup> **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

<sup>23</sup> **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

<sup>24</sup> [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl Radon-222- in der Bodenluft \(Prognose\)](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl%20Radon-222%20in%20der%20Bodenluft%20(Prognose)), Datenabruf 03-2019

<sup>25</sup> Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **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>26</sup> [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>27</sup> BayernAtlas, [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Digitale Geologische Karte von Bayern, Datenabruf 01/2021

<sup>28</sup> BayernAtlas, [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 01/2021

<sup>29</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020



Rammsondierungen (Erkundungstiefen bis ca. 5 m) niedergebracht. Neben den **Untersuchungsergebnissen** (Untergrundaufbau der Auffüllung und anstehenden Bodenschichten, Grundwasserhältnisse, Bodenklassifizierung und Bodenparameter), der **Schadstoffbelastung** erfolgen auch **Hinweise für die Bauausführung** (Gründungsmöglichkeiten, Erdarbeiten, Leitungsverlegung und Straßenbau, Schutz der Gebäude gegen Stauwasser und Bauwasserhaltung, Versickerung von Niederschlagswasser, Angriffsgrad von Böden und Wässern).

#### 2.7.4. Oberirdische Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Die Schmiechach als Gewässer 3. Ordnung bildet mit dem eingetieften Verlauf (Sohle von 530,25 m ü.NHN bis 529,36 m ü.NHN) die Nordwestgrenze des Geltungsbereiches.

Die Schmiechach ist als Wasserrahmenrichtlinien<sup>30</sup>-Gewässer ausgewiesen.

Gemäß Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie 2016-2021 werden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässermorphologie und Habitatverbesserung empfohlen<sup>31</sup>. Diese beziehen sich zum großen Teil auf das Gewässer, dieses liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin werden Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschung aus der Landwirtschaft empfohlen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) entlang der Schmiechach wird diesem Ziel entsprochen, da von einer extensiven Pflege der Grünfläche auszugehen ist.

#### 2.7.5. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände<sup>32</sup> ist aufgrund der Maßstabsunschärfe nicht erkennbar, ob eine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ vorhanden ist.

Im Rahmen des Vorhabens wurde von der Fa. Blasy+Mader GmbH<sup>33</sup> ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kommt hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse zu folgenden Aussagen:

*„An mehreren Stellen wurde in Tiefen bei ca. 1,4 bis 2,45 m unter GOK Schichtenwasser gemessen. In weiteren Aufschlüssen wurden in vergleichbaren Tiefen Vernässungen des Bohrguts festgestellt, wobei sich im Bohrloch jedoch keine messbaren Wasserstände herausgebildet hatten. In gut Wasserdurchlässigen Schichten wird wenige Meter bis nahe der Geländeoberkante lokal Schichtenwasser ausbilden. Der Wasserandrang wird hier maßgeblich von Niederschlagsereignissen bestimmt, so dass bei nasser Witterung mit höheren Wasserständen und größerem Wasserandrang zu rechnen ist. Mit dem Aufschluss B3 [nördliches Gebäudeeck Haus C] wurde eine bis 6,9 m unter GOK reichende Kieslinse erbohrt, welche gespanntes Wasser enthielt, der Wasserspiegel ist bis auf 1,67 m unter GOK angestiegen. Das tertiäre Grundwasser wurde in Tiefen ab ca. 10,0 m unter GOK erbohrt. Bei B1 [südliches Tiefgarageneck Haus A] wurde zunächst bei 10,0 m unter GOK ein Grundwasserstand und nochmals bei 13,2 m unter GOK ein zweiter Grundwasserstand gemessen. Der Grundwasserleiter ist hier gestört durch eine eingeschobene gering wasserdurchlässige Schicht, wodurch gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Der Druckwasserspiegel ist bis auf 8,35 m unter GOK angestiegen. Mit der Bohrung B2 [zwischen südlichem Gebäudeeck Haus C und nördlichem Gebäudeeck Haus B] wurde der Grundwasserstand im Bohrloch bei 10,7 m unter GOK angebohrt, nach einer längeren Ruhezeit hat sich der Wasserspiegel schließlich bei 7,3 m unter GOK eingestellt. Nach den vorliegenden Informationen können folgende Wasserstände für das Bauvorhaben abgeschätzt werden (von Süden nach Norden):*

- Mittelgrundwasserstand (MGW) 534,0 - 530,9 m ü. NN
- Mittlerer Höchstgrundwasserstand (MHGW) 534,3 - 531,2 m ü. NN
- Bemessungswasserstand Geländeoberkante

*Aufgrund des schwierig einzuschätzenden Schichtwassereinflusses und des verzeichneten wassersensiblen Bereichs (zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser und über die Ufer tretende Oberflächengewässer), empfehlen wir näherungsweise die Geländeoberkante oder ersatzweise die Oberkante einer ggf. herzustellenden Drainage als Bemessungswasserstand anzunehmen. Der Druckwasserspiegel des Grundwassers lag an zwei Stellen zwischen 528,10 m ü.NN und ca. 527,00 m ü.NN. Jedoch ist nicht unwahrscheinlich, dass die verschiedenen wasserführenden Schichten kommunizieren.“*

<sup>30</sup> Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik – Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1–73)

<sup>31</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg., 2015): Wasserkörper-Steckbrief Flusswasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021 für die Paar von Plankmühle bis Ottmaring und Schmiechach, Lkr. Aichach-Friedberg (Kennzahl 1\_F179)

<sup>32</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 01/2021

<sup>33</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020

Damit ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.

### 2.7.6. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr<sup>34</sup>): 13° bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr<sup>35</sup>): 2° bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr<sup>36</sup>): >500 bis 550 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr<sup>37</sup>): >300 bis 350 mm

### 2.8. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die vorhandene Ringstraße, darüber hinaus Kreisstraße Kr AIC17,
- für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger - über einen räumlich getrennten Gehweg entlang der Ringstraße/Kreisstraße Kr AIC17 und Radfahrer - über die Mischnutzung mit dem MIV,
- durch Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle „Schmiechen Kirche“ in ca. 185 Entfernungsmetern, Linie 108 (Mering – Unterbergen – Schmiechen), mit ca. zwei Fahrten pro Wochentag bzw. die Bahnhaltestelle „Schmiechen (Schwaben)“ (Mering – Geltendorf) in ca. 1.400 Entfernungsmetern.

### 2.9. Energie-Atlas Bayern<sup>35</sup>

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesondenanlagen als „nicht möglich (Gewässer)“ bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung<sup>36</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Ringstraße 48) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich<sup>37</sup>“ und hinsichtlich Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie ist eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,5 m/s ermittelt.

### 2.10. Schutzgüter

#### 2.10.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des dörflich geprägten Siedlungsbestandes (faktisches Dorfgebiet) von Schmiechen am nordwestlichen Ortsrand. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 64/3, südöstlich der Ringstraße auf der Fl.-Nr. 58 sowie westlich an der Ringstraße auf Fl.-Nr. 62. Die Abstände betragen ca. 12 m bis 45 m zur Grenze des Geltungsbereichs.

Geringfügige Vorbelastungen, wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen bestehen durch die Ringstraße/Unterbergener Straße (Kreisstraße Kr AIC17) im Süden und Westen. Nordwestlich der Schmiechach liegt das in Entstehung befindliche Gewerbegebiet „Saumfeld“.

Westlich der Unterbergener Straße befindet sich ein tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Flächen (hier: Grünland) liegen nördlich der Schmiechach, östlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Saumfeld“.

Von den beschriebenen Flächen und Nutzungen können Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen, wie sie für ein Dorfgebiet typisch sind. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die Ziffern „Verkehrslärm“ und „Landwirtschaftliche Immissionen“ verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der geplanten Wohnnutzung in einem faktischen Dorfgebiet, der bestehenden angrenzenden dörflichen Mischnutzung sowie der Lage am Siedlungsrand weist der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) auf.

#### 2.10.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches weist aufgrund der Wiesennutzung im nordwestlichen Abschnitt und der Bestandssituation mit Brachfläche und Ruderalvegetation im südöstlichen Abschnitt keine Funktion für die direkte und indirekte Erholungsnutzung auf.

Im südwestlichen Abschnitt zur Ringstraße/Unterbergener Straße hin befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit Sitzbank und Tisch zum Verweilen sowie mit einem kleinen Korbinians-Apfelbaum mit Informationstafel.

<sup>34</sup> Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

<sup>35</sup> Energie-Atlas Bayern unter [www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten](http://www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten), Datenabruf 02/2020

<sup>36</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 02/2020

<sup>37</sup> u.a. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Bohrung nicht erlaubt.“



Markante Großgehölzbestände befinden sich entlang der Schmiechach und entlang des Wassergrabens an der Ringstraße, welcher zum nahegelegenen Schloss Schmiechen gehört. Darüber hinaus steht an der Ringstraße eine mächtige Kastanie. Die Gehölzstrukturen sind für das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich von Schmiechen prägend und daher auch von Bedeutung für die Aufenthaltsqualität im Freiraum. Entlang der Grenze des Geltungsbereiches, begleitend zur Ringstraße verläuft ein Gehweg. Der Geltungsbereich hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Erholung).

### **2.10.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen/Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und amtlich kartierte Biotope<sup>38</sup> sind innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Direkt nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft die Schmiechach mit Uferbegleitgehölz, welches dem Schutz nach § 30 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG unterliegt. Innerhalb der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze verläuft ein Teilabschnitt des nach Art. 16 BayNatSchG geschützten, südlichen Gewässerrandstreifens der Schmiechach.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Gehölzbestand vorhanden, der nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG unterliegt.

Der Geltungsbereich besteht im nordwestlichen Abschnitt aus einer Wiese bzw. Grünlandfläche mit ca. 20 m Breite, welche im nördlichen Abschnitt als Pferdekoppel genutzt wird. Zur Schmiechach hin geht die Wiesenvegetation über in Altgras- und Hochstaudenflur. Außerdem befindet sich im Südwesten, direkt an der Ringstraße/Unterbergener Straße eine kleine öffentliche Grünfläche mit Sitzbank und Tisch sowie einem kleinen Korbinians-Apfelbaum (Stammdurchmesser ca. 0,10 m) mit zugehöriger Informationstafel.

Der größte Flächenanteil des Geltungsbereiches im südöstlichen Abschnitt besteht aus einer ehemaligen Hofstelle. Der Gebäudeabbruch mit Baufeldräumung und Gehölzrodung erfolgte im Frühjahr 2019. Auf dieser Brachfläche hat sich seither Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung entwickelt (z. B. dichte und artenarme Brennessel- und Reitgrasflur, Ruderalvegetation mit Distel, Beifuß, Klette, Fuchsschwanz, etc., vegetationsarme Kiesflächen). Im Randbereich sind eine kleine, strauchartige Kirsche und eine junge Esche vorhanden.

Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze ist zum Nachbargrundstück hin ein schmaler Streifen mit Gehölzbestand vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um junge Eschen (Stammdurchmesser zumeist ca. 0,10 m bis vereinzelt maximal 0,20 m) sowie um Strauchbewuchs mit einheimischen Sträuchern (Hasel, Holunder, ...), welche zum Teil überaltert und nicht mehr sehr vital sind. An der Böschung zur Schmiechach steht eine markante ältere Esche (Stammdurchmesser ca. 0,4 m). Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde<sup>39</sup> wurde zu den bereits durchgeführten und geplanten Gehölzrodungen u. a. ausgeführt:

Schreiben vom 06.05.2021: *„Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht rechtmäßig zustande kommen kann, solange für die gerodeten Gehölze und noch geplanten Rodungen der Gehölzbestände keine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Beeinträchtungsverbot vorliegt. Bisher liegt bei der unteren Naturschutzbehörde kein Ausnahmeantrag dazu vor. Entsprechende Ergänzungen und Lösungen sind erforderlich.“*

*Inhaltlich weisen wir darauf hin, dass für die Rodungen jeweils der Nachweis gleichartiger und gleichwertiger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist.“*

eMail vom 05.07.21 (19:19 Uhr): *„Nach nochmaliger Prüfung des gerodeten Gehölzes fällt dieses unter Art. 16 BayNatSchG und ist somit als geschützter Landschaftsbestandteil einzustufen. Dabei kommt es nicht auf die Qualität der Gehölze an, sondern auf die Funktion als Ganzes, in Form von einer Lebensstätte. Der Ausgleich muss 1:1 der ursprünglichen Fläche entsprechen. Als Ausgleich muss wieder ein Feldgehölz entstehen.“*

Mit Bescheid vom 10.11.2021 erteilte die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zur Rodung des Feldgehölzes<sup>40</sup>. Diese Ausnahmegenehmigung enthält u. a. Auflagen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (vgl. „Naturschutzrecht“).

Im Südwesten an der Ringstraße liegt eine kleine Fläche mit Essigbaum-Aufwuchs.

Besonders wertgebende, seltene Vegetationsbestände bzw. nicht wiederherstellbare Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Im Nordwesten grenzt das Uferbegleitgrün der Schmiechach, welches überwiegend aus Eschen und einheimischen Sträuchern besteht, an das Planungsgebiet an. Die Kronen hängen zum Teil geringfügig in das Planungsgebiet hinein. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück ist markanter und alter

<sup>38</sup> BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Umwelt, Auswahl „Natur“, Datenabruf 04/2020

<sup>39</sup> Schreiben vom 06.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und eMail vom 05.07.2021 (19:19 Uhr) an den Vorhabenträger

<sup>40</sup> Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutz Gartenkultur Landespflege, Az, 63-1734-1/8.2

Baumbestand (u. a. Esche, Ahorn, Weide, Pappel) mit z. T. großen Stammdurchmessern bis 1,1 m vorhanden. Im Südosten grenzt ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit versiegelter Hoffläche, im Süden / Westen die Ringstraße / Unterberger Straße (Kreisstraße Kr AIC17) an. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.-Nr. 58 steht eine mächtige Kastanie.

Südlich der Ringstraße verläuft der Wassergraben des Schlosses Schmiechen mit anschließendem markantem Großgehölzbestand, westlich der Unterberger Straße an der Ringstraße befindet sich ein tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung und zugehörigen Anlagen (Paddocks, Koppeln, Reitplatz).

#### Artenschutzrisiko Beurteilung / Potenzialanalyse

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie<sup>41</sup>) sowie seltener und/oder empfindlicher Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL<sup>42</sup>) Anhang I wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung<sup>43</sup> (ASK 2020) liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Der nächstgelegene Fundpunkt jüngeren Datums befindet sich südsüdwestlich in einer Entfernung von ca. 170 m bei der Kirche. Hierbei handelt es sich um Nachweise unbestimmter Fledermausarten und des Großen Mausohrs aus dem Jahr 2015.

#### Vögel

Die Gehölzbestände innerhalb des Planungsgebietes, aber vor allem die im räumlichen Anschluss bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen Großgehölze stellen für Gehölzbrüter Ruhe- und Fortpflanzungshabitate dar. Die Grünland- und Ruderalflächen sind als Habitat u. a. für Insekten, Spinnen, und Schmetterlinge sowie als kleinräumiges Teilnahrungshabitat für Vogelarten der näheren Umgebung zu bewerten. Zu erwarten sind hier insbesondere weitverbreitete, siedlungstypische Gehölz- und Gebäudebrüter, wie z. B. Amsel, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star).

Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten / Wiesenbrütern, wie z. B. Wiesenpieper, Kiebitz, Feldlerche, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die Habitatansprüche innerhalb des Geltungsbereiches nicht erfüllt sind und auch erhebliche Störungen, z. B. durch den naheliegenden Verkehrswegebau, vorliegen.

#### Fledermäuse

Fledermausquartiere sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Bestandssituation (Grünland, Kies- und Ruderalflächen, Gehölze von zum größten Teil jüngeren Alters (Stammdurchmesser bis ca. 0,20 m) nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Quartieren innerhalb der umliegenden Baumbestände und Gebäude sowie eine Leitlinienfunktion der Ufergehölze entlang der Schmiechach für Jagd- und Wanderflüge hingegen kann nicht ausgeschlossen werden.

#### Biber

Hinweise auf das Vorkommen des Bibers im räumlich-funktionalen Umgriff, wie z. B. Nagespuren an Ufergehölzen der Schmiechach oder ein Bau, wurden im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt. Auch bei der Gemeinde ist ein Vorkommen des Bibers in diesem Abschnitt der Schmiechach nicht bekannt.

#### Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik). Die Habitate müssen ein Mosaik unterschiedlichster Strukturen aufweisen, um im Jahresverlauf trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete grabbare Eiablageplätze, Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Zwar sind einige Habitatbausteine seit der Baufeldräumung vorhanden, wie z. B. offene, besonnte Flächen, schütter bewachsene Kiesflächen, Möglichkeiten zur Thermoregulierung, Beutetiere. Insbesondere fehlen jedoch geeignete Winterquartiere und gut grabbare Sandflächen. Weiterhin sind im räumlich-funktionalen Umgriff keine geeigneten Lebensräume und Vernetzungsstrukturen vorhanden, die eine Zuwanderung der Zauneidechse in den Geltungsbereich wahrscheinlich gemacht oder ermöglicht hätten.

Zur Absicherung dieser Einschätzung wurden im Sommer und Frühherbst 2020 sowie im Sommer 2021 durch das Planungsbüro Daurer+Hasse insgesamt fünf Begehungen mit gezielter Nachsuche der

<sup>41</sup> Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2013/17/EU vom 13.5.2013 (ABl. L 158 S. 193)

<sup>42</sup> Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. 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 (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

<sup>43</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung mit Stand 04/2020



Zauneidechse durchgeführt. Hierbei konnte kein Nachweis - weder von Alt- noch von Jungtieren - erbracht werden.

#### Fazit:

Es bestehen Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Wiesennutzung (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Maschineneinsatz) sowie den angrenzenden Verkehrswegebestand (Barrierewirkung, Beunruhigung, Störung).

Der Geltungsbereich hat zum allergrößten Teil eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Mittlere Bedeutung haben die kleinflächigen Gehölzbestände entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze sowie die kleinflächige Altgras- und Hochstaudenflur entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes.

#### **2.10.4. Schutzgut Fläche und Boden**

Das Gelände befindet sich in Hanglage auf einer Geländehöhe zwischen 537,83 m ü.NHN<sup>44</sup> im Südosten an der Ringstraße und 530,75 m ü.NHN im Nordwesten an der Schmiechach bzw. 533,77 m ü.NHN im Westen an der Unterbergener Straße (Kreisstraße Kr AIC17).

Der geologische Untergrund<sup>45</sup> innerhalb des Geltungsbereiches wird gebildet von Aueablagerungen entlang der Schmiechach. Diese nehmen eine Breite von rund 30 m ein. Daran schließen in Richtung Südosten risszeitliche Flussschotter (Hochterrassenschotter) an.

Bei den natürlich anstehenden Böden<sup>46</sup> handelt es sich im Bereich der Aueablagerungen entlang der Schmiechach um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (Legendeinheit 76b). Gemäß Baugrundgutachten<sup>47</sup> steht im Untergrund lokal an einer kleinflächigen Stelle, im Bereich des geplanten Hauses D Torf mit einer Schichtstärke von 1,1 m bis 3 m an.

Im Bereich der südöstlich anschließenden risszeitlichen Hochterrassenschotter liegen als natürliche Bodentypen fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne) vor (Legendeinheit 37).

In der Bodenschätzungskarte<sup>48</sup> wird der bislang unbebaute Flächenabschnitt des Planungsgebietes wie folgt eingestuft: MoL-b2 49/48 → Kulturart: Grünland; Bodenart: Moor/Lehm (MoL); mittlere Klimastufe 7,9°C - 7,0°C; gute Wasserverhältnisse; Grünlandgrund 49; Grünlandzahl 48 = mittlere Ertragsfähigkeit<sup>49</sup>. Die Grünlandzahl von 48 liegt knapp über dem Landkreisdurchschnitt mit einer Grünlandzahl von 45<sup>50</sup>.

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Gebäuden, Hof- und Erschließungsflächen ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden, vielmehr liegen durch die ehemaligen Nutzungen und die stattgefundenen Baufeldräumung erhebliche Bodenveränderungen, -überformungen und -auffüllungen vor. Auch im Bereich der Wiese/Grünlandnutzung (Bachaue) wurden im Rahmen der Baugrunderkundung Auffüllungen (lokal Torf) zwischen 0,20 m und 5,20 m Tiefe festgestellt. Diese sind z. T. durch den Verlauf des Mischwasserkanals DN 300 begründet. Somit bestehen auch innerhalb der Bachaue erhebliche Störungen des natürlichen Bodenaufbaus, und es bestehen Vorbelastungen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen und Bodenverdichtung.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich unmittelbar angrenzend an die den Geltungsbereich begrenzende Ringstraße. Hierbei handelt es sich um einen mittelalterlichen Wasserburgstall/frühneuzeitliches Wasserschloss mit der Denkmalnummer D-7-7731-0046 (vgl. Denkmalrecht).

Bezüglich der Baugrundbeschreibung, der Hinweise für die Bauausführung und der Abfallwirtschaftlichen Bewertung wird auf das vorliegende Baugrundgutachten von Blasy+Mader GmbH verwiesen.

Altlasten/Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Durch die ehemalige Nutzung und die Baufeldräumung bestehen Bodenüberformungen und Bodenauffüllungen. In einer im Rahmen der Baugrunderkundung untersuchten Mischprobe wurde eine moderate Verunreinigung mit Zink ermittelt. Die Stoffkonzentration entspricht nach LVGBT<sup>51</sup> einer Zuordnung in die Einbauklasse Z 1.1. Es ist davon auszugehen, dass die aufgefüllten Schichten aufgrund der Fremddteile/Störstoffe in die Einbauklasse Z 1.1 einzustufen sind. Weitere Hinweise auf Verunreinigungen wurden nicht festgestellt,

<sup>44</sup> Die Angaben in m ü. NHN entsprechen dem DHHN92

<sup>45</sup> BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Digitale Geologische Karte von Bayern, Datenabruf 01/2021

<sup>46</sup> BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 01/2021

<sup>47</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020

<sup>48</sup> BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Bodenschätzung, Datenabruf 01/2021

<sup>49</sup> Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LFU), Das Schutzgut Boden in der Planung“ Tab. II/16, 2003

<sup>50</sup> Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014

<sup>51</sup> Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten (Verfüll-Leitfaden) i.d.F. vom 23.12.2019

weitere lokal vorhandene schadstoffhaltige Auffüllungen können aber nicht ausgeschlossen werden (vgl. „Altlasten/Altlastenverdachtsfläche“).

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Fläche und Boden eine geringe bis mittlere Bedeutung.

#### **2.10.5. Schutzgut Wasser**

##### Oberflächengewässer / Hochwasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt nordwestlich grenzt der Gewässerverlauf der Schmiechach (Gewässer 3. Ordnung) an. Für die Schmiechach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (vgl. „Gewässerentwicklungsplan“). Hochwassergefahrenflächen und/oder Überschwemmungsgebiete sind weder ermittelt noch festgesetzt.<sup>52</sup> Gefahren durch Flusshochwasser sind grundsätzlich denkbar, aber aufgrund der Erkenntnisse der Gemeinde aus dem Pfingsthochwasser 2001 nicht sehr wahrscheinlich.

Das nächstgelegene Stillgewässer befindet sich unmittelbar angrenzend an die den Geltungsbereich begrenzende Ringstraße. Hierbei handelt es sich um den ca. 10 m bis 12 m breiten, wassergefüllten Graben um das Schloss Schmiechen (mittelalterlicher Wasserburgstall, ehemaliges Wasserschloss).

##### Grundwasser:

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und dessen räumlich-funktionalen Umgriffes nicht vorhanden. Der nordwestliche Abschnitt des Planungsgebietes (=Aueablagerungen entlang der Schmiechach) ist als wassersensibler Bereich<sup>53</sup> eingestuft. Diese Gebiete sind grundsätzlich durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier z. B. durch zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Gemäß Baugrundgutachten<sup>54</sup> wurde der tertiäre Grundwasserspiegel bei ca. 10 m unter GOK erbohrt. An mehreren Stellen wurde in Tiefen zwischen 1,4 m und 2,45 m unter Geländeoberkante Schichtenwasser gemessen.

Nach den vorliegenden Informationen wurden folgende Grundwasserstände für das Bauvorhaben abgeschätzt (von Süden nach Norden):

Mittelgrundwasserstand (MGW):	534,0 m - 530,9 m ü. NN
Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW):	534,3 m - 531,2 m ü. NN
Empfohlener Bemessungswasserstand:	Geländeoberfläche

##### Versickerungsfähigkeit:

Gemäß Baugrundgutachten sollte die Versickerung von Niederschlagswasser am tiefer liegenden nördlichen Grundstücksteil erfolgen, nahe der Schmiechach. Die Versickerung ist über Mulden nach Arbeitsblatt DWA-A 138[3] am ehesten realisierbar. Im nördlichen Bereich bei B 3 wurde eine wasserführende Kieslinse unter der Auffüllung erschlossen. Es müssten jedoch die Auffüllungen bis zu den schluffigen (verlehnten) Schottern ausgeräumt werden. Im Bereich des Sickerkegels sind Böden mit Schadstoffverdacht und Fremddanteilen prinzipiell auszuräumen und gegen sauberes Material zu ersetzen. Da bei etwa 1,5 m unter GOK Schichtenwasser angetroffen wurde, ist die Versickerung über Rigolen nur schwer realisierbar. In den verlehnten Schottern kann zur Versickerung ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s angesetzt werden. Eine Versickerung ist somit nur sehr eingeschränkt und lokal möglich.

##### Vorbelastungen:

Im Bereich der Grünlandfläche bestehen geringfügige Vorbelastungen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sind lokal moderate Bodenverunreinigungen vorhanden, weitere können nicht ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung.

#### **2.10.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb des Siedlungsgefüges von Schmiechen und grenzt südöstlich an den Gewässerverlauf der Schmiechach an. Entlang der Schmiechach sowie im westlichen Abschnitt wird jeweils ein Streifen von ca. 20 m als Wiese genutzt. Der mittlere Bereich ist durch Ruderalvegetation / Hochstaudenflur geprägt. Dementsprechend sind diese Flächen als Kaltluft-Produktionsflächen zu bewerten. Der Kaltluft-Abfluss erfolgt entsprechend der Geländeneigung in Richtung Norden/Nordwesten zur Schmiechach hin. Die schütter bewachsenen Kiesflächen im südlichen Abschnitt haben keine Bedeutung für das Lokalklima. Die wenigen randlichen Gehölze dienen der Frischluft-Produktion. Eine besondere klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches für den angrenzenden Siedlungsbestand oder den Luftabfluss liegt nicht vor. Es bestehen nur geringe Vorbelastungen im Hinblick

<sup>52</sup> BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Naturgefahren, Auswahl „Hochwasser“ Datenabruf 01/2021

<sup>53</sup> BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Naturgefahren, Auswahl „Hochwasser“ Datenabruf 01/2021

<sup>54</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020

auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation. Zu nennen sind hierbei die von der Ringstraße/Unterbergener Straße und dem Siedlungsbestand in der Umgebung ausgehenden Emissionen. Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima und Lufthygiene eine geringe Bedeutung.

#### **2.10.7. Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb bzw. am nordwestlichen Rand des Siedlungsgefüges von Schmiechen, südöstlich angrenzend an den Verlauf der Schmiechach. Das Gelände ist charakterisiert durch eine abfallende Lage in Richtung Norden / Nordwesten zur Schmiechach hin. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 7 Höhenmeter. Die ursprünglich vorhandene Hofstelle im südöstlichen Abschnitt mit insgesamt vier Gebäuden wurde abgebrochen, die umgebenden Gehölzbestände gerodet. Derzeit ist dieser Bereich ungenutzt und geprägt durch schütter bewachsene Kiesflächen, Spontan- und Ruderalvegetation sowie lokal mit Überresten der Baufelddräumung. Entlang der Schmiechach und im westlichen Abschnitt zur Ringstraße/Unterbergener Straße (Kreisstraße Kr AIC17) hin ist eine Wiese vorhanden, welche im nördlichen Abschnitt als Pferdekoppel genutzt wird. Außerdem befindet sich im Südwesten direkt am Gehweg der Straße eine kleine öffentliche Grünfläche mit Sitzbank und Tisch sowie einem kleinen Korbinians-Apfelbaum (Alter ca. 10 Jahre) mit zugehöriger Informationstafel.

Von Seiten der Straße im Süden und Westen besteht kleinräumig eine gute Einsehbarkeit. Nordwestlich grenzt das markante Uferbegleitgrün der Schmiechach mit Großbaumbestand und Sträuchern an. Dieser bildet eine optische Zäsur zum nördlich der Schmiechach gelegenen Gewerbegebiet „Saumfeld“. Es besteht somit keine Fernwirkung des Geltungsbereiches.

Südlich an die Ringstraße angrenzend befindet sich ein ca. 10 m bis 12 m breiter Wassergraben. Hierbei handelt es sich um den mittelalterlichen Wasserburgstall des ehemaligen Wasserschlosses Schmiechen. Daran schließen dichte Großbaumbestände des Schlossgartens an. Das Schloss selbst ist optisch nicht wirksam.

Nordöstlich grenzen einer landwirtschaftlichen Hofstelle und ein Grundstück mit dichtem Großbaumbestand an.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Landschaft bzw. für das Ortsbild eine mittlere Bedeutung.

#### **2.10.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Direkt südlich an die Ringstraße angrenzend befindet sich das Bodendenkmal D-7-7731-0046 „Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühzeitliches Wasserschloss“. Das Baudenkmal D-7-71-163-7 „Ehemaliges Wasserschloss Schmiechen“ liegt ca. 55 m südlich (vgl. „Denkmalrecht“). Aufgrund dieser räumlichen Nähe ist gemäß dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>55</sup> innerhalb des Geltungsbereiches mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

##### Sachgüter

Als Sachgüter befinden sich innerhalb des Planungsgebietes im Bereich der kleinen öffentlichen Grünfläche eine Sitzbank und ein Picknicktisch.

##### Verkehrswegbestand

Die Ringstraße und die Unterbergener Straße (Kreisstraße Kr AIC17) verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches.

#### **2.11. Demographie<sup>56</sup>**

Am 31.12.2020<sup>57</sup> wohnten 1.347 Einwohner in 594 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,27 Einwohnern je Wohnung mit 53,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner bzw. 122,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Wohnung. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 76,22 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 18,88 % und der der Mehrfamilienhäuser 4,90 %.

In der Gemeinde Schmiechen gab es am 01.03.2020 eine Kindertageseinrichtung mit 90 genehmigten Plätzen und 72 betreuten Kindern.

Am 31.12.2020 betrug der Anteil der unter 18-jährigen 20,19 %, der 18- bis 65-jährigen 56,57 % und der über 65-jährigen 23,24 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J<sup>58</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 2020 - 0,59.

<sup>55</sup> Schreiben vom 27.04.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>56</sup> Statistikatlas Bayern unter [www.statistik.bayern.de/statistikatlas/](http://www.statistik.bayern.de/statistikatlas/), Datenabruf 09/2021

<sup>57</sup> Quelle: Statistikatlas Bayern, [www.statistik.bayern.de/](http://www.statistik.bayern.de/), Datenabruf: 09/2021

<sup>58</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>).



Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,67), Schwaben (-0,68) und des Landkreises Aichach-Friedberg (-0,76).

Im Demographie-Spiegel<sup>59</sup> für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung der bayerischen Gemeinden bis zum Jahr 2033 und die der Kreise bis zum Jahr 2039 modelliert. Demzufolge wird dem Landkreis Aichach-Friedberg in den kommenden zwei Dekaden ein Einwohnerwachstum von 6,98 %<sup>1</sup>, das hauptsächlich auf Wanderung zurückzuführen ist, prognostiziert. Für die Gemeinde Schmiechen wird bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2033 - ausgehend von dem Bevölkerungsstand von 2020 (mit 1.347 Einwohnern) - für das Jahr 2033 eine Bevölkerung von 1.530 Einwohnern (+ 183) vorausberechnet. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Zuwachs **bis ca. 0+11 Einwohner/Jahr**.

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2011 und 2020 ein jährliches (zensusbereinigtes) Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1,39 % (bzw. 1,10 % mit Zensusberichtigung) mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 17 Einwohnern**. (bzw. 14 Einwohnern mit Zensusberichtigung). Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von lediglich 0,33% mit jährlich **ca. 11 Einwohnern** aus. Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2039<sup>60</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 von ca. 11 **Einwohnern/Jahr**.

In den Jahren 2011 bis 2020 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 6 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 7 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2020 bis 2031 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>61</sup> mit 0,3 % Wachstum pro Jahr<sup>62</sup> und damit **ca. 4 Einwohner** ermittelt.

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Ziele der Raumordnung

### 3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020)

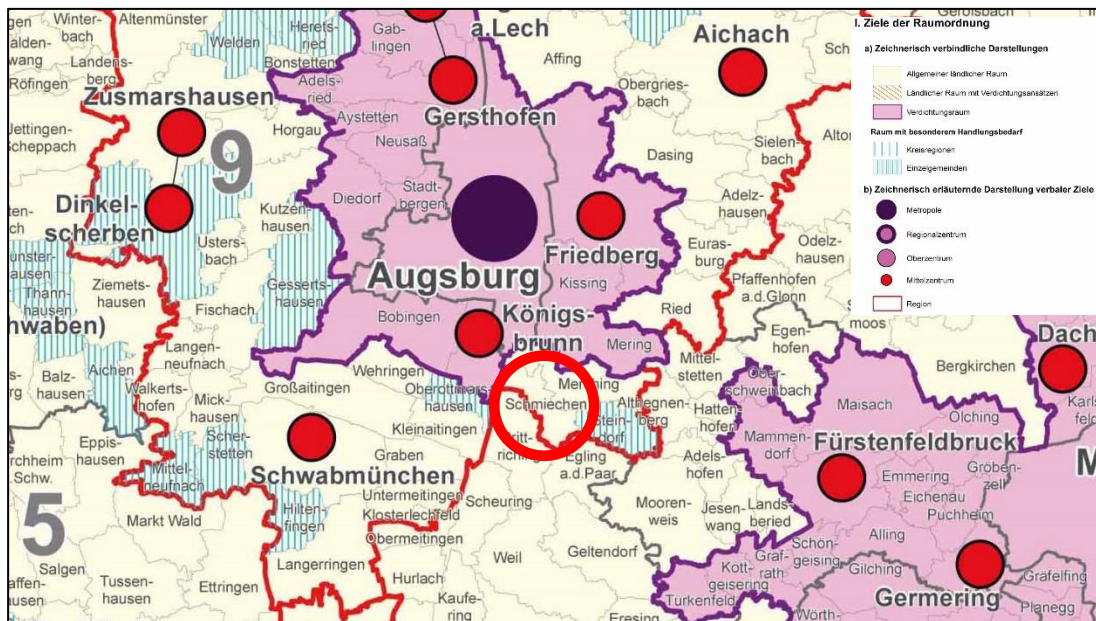


Abb. 7: LEP Anhang 2 – Strukturkarte vom 01.03.2018, Plangrundlage Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat © Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>59</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Schmiechen  
Berechnungen bis 2033, August 2021

<sup>60</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 552 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 Demographisches Profil für den Landkreis Aichach-Friedberg, Dezember 2020

<sup>61</sup> Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächen-

<sup>62</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 aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). ( $EW \times 0,3 \times 12 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1$ )

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm<sup>63</sup> weist nun den Stand vom 01.01.2020 auf, nachdem die LEP-Teilfortschreibung für den Bereich „Riedberger Horn“ in Kraft getreten ist. Damit ist der im Jahr 2018 der Zone B des Alpenplans zugeordnete Bereich am Riedberger Horn wieder der Zone C zugeordnet.

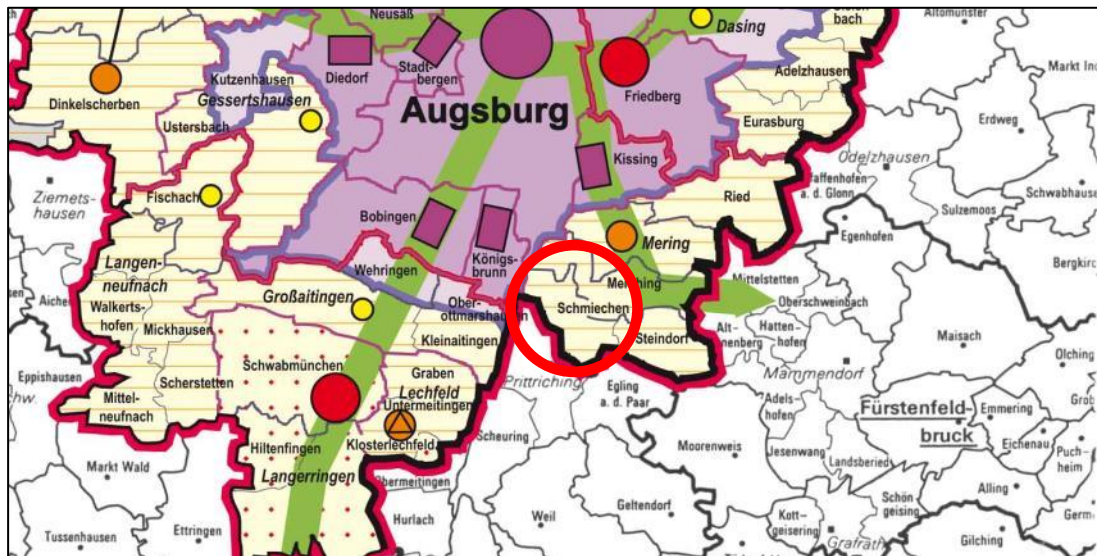
Die Gemeinde Schmiechen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Mering in einer Entfernung von ca. 6 km. Die Stadt Friedberg in ca. 15 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen. Die Bezirkshauptstadt 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)]
- 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.

### 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>64</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.



**Abb. 8: Regionalplan Augsburg Karte 1 Raumstruktur, Plangrundlage Regionaler Planungsverband Augsburg © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Gemeinde)**

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 Teilräume, 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 Teilfachkapitels „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>63</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>64</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.

### 3.2. Gemeindliche Pläne

#### 3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>65</sup> der Gemeinde Schmiechen i.d.F. vom 12.04.1989 wurde von der Regierung von Schwaben<sup>66</sup> genehmigt und gemäß dem Genehmigungsbescheid geändert und ergänzt<sup>67</sup>. Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan achtmal<sup>68</sup> geändert und zweimal<sup>69</sup> berichtigt.

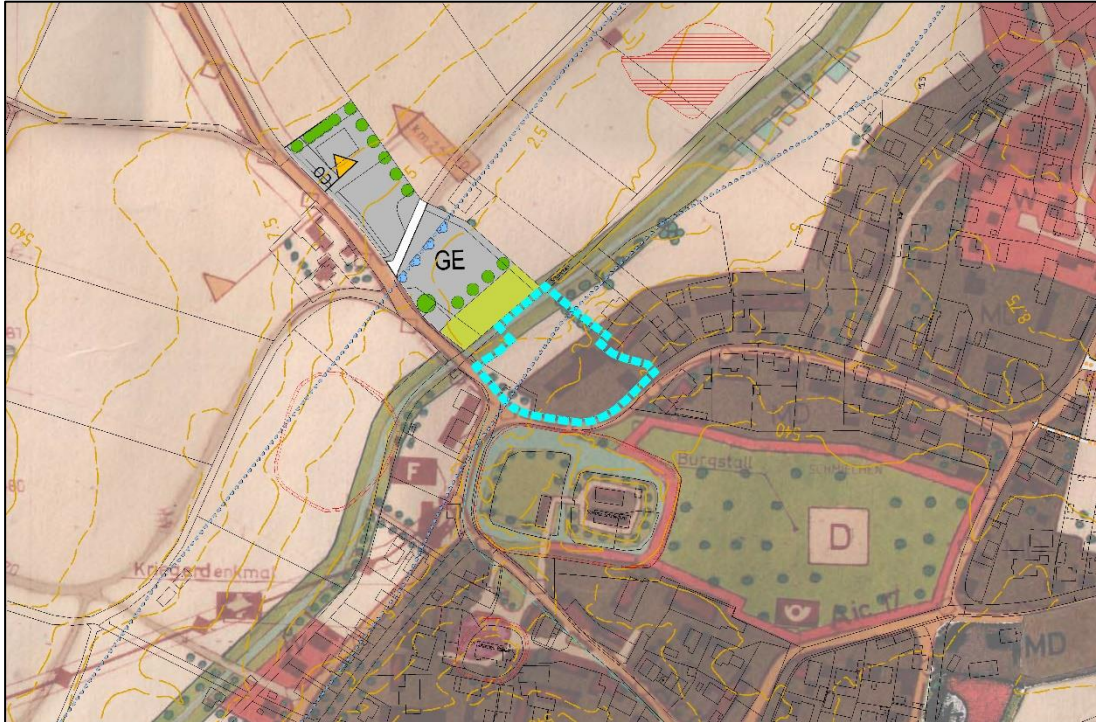


Abb. 9: Synopsenplan FNP cyan: Geltungsbereich mit Einarbeitung Änderungen und der Berichtigung, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit seiner Berichtigung stellt den Geltungsbereich als „Dorfgebiet“, „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dar, überlagert im Süden und Norden durch „Einzelbäume und Baumgruppen“.

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- Im Nordwesten durch „Wasserflächen, darüber hinaus „Grünflächen“ und „Gewerbegebiet“,
- im Nordosten durch „Grünfläche“, Flächen für die Landwirtschaft“ und „Dorfgebiet“,
- im Süden durch „Hauptverkehrsstraße, bestehend“, darüber hinaus „Dorfgebiet, Grünfläche“ zum Teil überlagert mit „Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegen“ bzw. „Einzelbäume und Baumgruppen“, Wasserfläche und „Flächen für die Landwirtschaft“.

#### 3.2.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist im Teil der abgebrochenen Bebauung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) und im rückwärtigen Bereich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

<sup>65</sup> Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. M. J. Meinel, Architekt, Augsburg

<sup>66</sup> Am 19.06.1990 Bescheid vom 02.09.1987/13.03.1989, Nr. 420-4621/367.1

<sup>67</sup> Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.09.1987 Nr. 420-4621/367.1 am 19.04.1989

<sup>68</sup> 1. Änderung „Unterbergen“ ab 06.10.2003, 3. Änderung „Gemeindezentrum Schmiechen“ ab 28.07.2005, 4. Änderung „Sportplatz“ i.d.F. vom 27.11.2007 ab 12.03.2008, 5. Änderung „Trimm-Dich-Gelände“ ab 23.01.2009, 6. Änderung „Freiflächen Fotovoltaik“ ab 16.04.2010, 7. Änderung „Schmiechen/Unterbergen“ i.d.F. vom 18.02.2013, 8. Änderung „Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien“ i.d.F. vom 06.05.2013, 9. Änderung „Gewerbegebiet“ i.d.F. vom 04.04.2016. Die 2. Änderung „Solarpark Schmiechen“ wurde nach einem Bürgerentscheid eingestellt.

<sup>69</sup> 1. Berichtigung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Bahnwegfeld“ i.d.F. vom 08.06.2015 und 2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ i.d.F. vom 06.11.2017



### 3.3. Gewässerentwicklungsplan

Durch das Büro Steinert wurde eine Gewässerentwicklungsplan<sup>70</sup> für Gewässer der 3. Ordnung erstellt. Wobei dieser auch Aussagen in der Gemeinde Schmiechen für die Schmiechach beinhaltet. Als Maßnahmen werden für den angrenzenden Bereich der Schmiechach vorgesehen:

- *Anlage ausreichend breiter Uferrandstreifen, Nutzung mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz möglich, Eigenentwicklung zulassen.*
- *Anlage ausreichend breiter Uferrandstreifen mit Gehölzen, Hochstauden und Röhricht, Eigenentwicklung anregen durch naturnahe Leitwerke (Wurzelstöcke, Störsteine, etc.), Nutzung mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz möglich, Eigenentwicklung zulassen.*
- *Ufersicherung entfernen (Blocksteine, Mauern, etc.) ausgenommen Konfliktbereich, ggf. Ersatz durch ingenieurbioökologische Bauweisen, vereinzelte Wiederverwendung als Leitwerk*

### 3.4. Örtliche Bauvorschrift

Die Gemeinde hat folgende örtliche Bauvorschrift 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.

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Denkmalrecht

Gemäß dem Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>71</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Boden- bzw. Baudenkmäler.

In näherem Umfeld sind folgende Denkmäler vorhanden:

- Baudenkmal D-7-71-163-15 (Ringstraße 42 östlich aus zwei Gebäuden bestehend in ca. 45 m)  
*Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und profiliertem Gurtgesims, Segmentbogenfenstern, letztes Drittel 19. Jh.; Ökonomiegebäude, gleichzeitig.*  
*Verfahrensstand: Benennen hergestellt, nachqualifiziert*
- Baudenkmal D-7-71-163-7 (Ringstraße 40, östlich in ca. 75 m)  
*Bauernhaus, steiler zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach und ehem. Lüftungsluke, Mitte 19. Jh.*  
*Verfahrensstand: Benennen hergestellt, nachqualifiziert*
- Baudenkmal Aktennummer D-7-71-163-7 (Ringstraße 1, südlich aus drei Teilen bestehend in ca. 55 m)  
*Ehem. Wasserschloss Schmiechen, blockhafter, viergeschossiger Walmdachbau, im Kern 16. Jh., später mehrfach verändert; zwei gemauerte Brücken, wohl 17. Jh.*  
*Verfahrensstand: Benennen hergestellt, nachqualifiziert*
- Bodendenkmal D-7-7731-0046 (südlich in ca. 7,5 m)  
*Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasserschloss.*  
*Verfahrensstand: Benennen hergestellt, nachqualifiziert.*

In weiterem Umfeld ist u.a. folgendes Denkmal vorhanden:

- Baudenkmal D-7-71-163-2 (Kirchplatz 1 südlich in ca. 165 m)  
*Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist, flachgedeckter Saalbau mit eingezogenem Chor, nördlicher Turm mit Spitzhelm, Chor und Turm bez. 1481, Langhaus und Umgestaltung von Johann Bürgel und Matthias Reßle, 1808/10; mit Ausstattung; Friedhofsmauer.*  
*Verfahrensstand: Benennen hergestellt, nachqualifiziert*

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege<sup>72</sup> wird u.a. ausgeführt:

*„In unmittelbarer Nähe zu bekannten Ansitzen von Adelsfamilien ist in deren Umgebung regelhaft mit zeitgleichen Aufsiedlungen zu rechnen, die vorrangig der Versorgung gedient haben. Wegen der archivarisch überlieferten, sehr frühen Nennung des Ortes, der bekannten Denkmallandschaft in nächster Umgebung und der siedlungsgünstigen Lage ist im überplanten Bereich mit der Entdeckung weiterer Bodendenkmäler zu rechnen. Neben Relikten der Aufsiedlung aus der langen Ortsgeschichte sind auch Gräber insbesondere der frühen Zeitstufen nicht auszuschließen.“*

*Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.“*

Als Folge dessen wurde in den Hinweisen auf die Notwendigkeit einer Grabungserlaubnis nach § 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen.

<sup>70</sup> Planungsbüro Steinert, Landschafts+Ortsplanung, Übersee, Gewässerentwicklungsplan Gewässer III. Ordnung, Gemeinden Markt Mering, Merching, Schmiechen, Steindorf Teil I und Teil II Mai 2005 mit dem Plan Bestand und Maßnahmen vom 31.01.2005

<sup>71</sup> [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 02/2020

<sup>72</sup> Schreiben vom 27.04.2021

### 3.5.2. **Wasserrecht**

Gemäß dem Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Umwelt<sup>73</sup> liegt der gesamte Änderungsbereich außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und nur das nordwestliche Drittel innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete liegen nicht vor.

### 3.5.3. **Naturschutzrecht**

Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke und Biotopflächen sind nach Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden bzw. kartiert.

Bei der Schmiechach<sup>74</sup> ist der natürliche bzw. naturnahe Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil geschützt. So ist es verboten, diesen garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG).

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg<sup>75</sup> waren und sind Feldgehölze oder -gebüsche, die nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) geschützt sind, vorhanden. Diese umfassen einerseits Gehölzbestand, der im Rahmen des Gebäudeabbruchs mit Baufeldräumung und Gehölzrodung im Frühjahr 2019, vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 04.11.2019 beseitigt wurde, andererseits Gehölzbestand, der im Bereich des Fahrradabstellhauses (Höhe der Güllegrube von Fl.-Nr. 64/4) und des Fußweges zum Kinderspielplatz bei Erstellung der Stellungnahme und bis mindestens 18.06.2021 noch vorhanden war und bis zum 18.08.2021 größtenteils beseitigt wurde.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde mit Schreiben vom 05.08.2021 bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für den beseitigten und noch zu beseitigenden Feldgehölzbestand gestellt. Mit Bescheid vom 10.11.2021 wurde von der unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmegenehmigung zur Rodung des Feldgehölzes<sup>76</sup> mit Nebenbestimmungen erteilt.

Diese Ausnahmegenehmigung beinhaltet insbesondere auch Auflagen zur Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Festgelegt wurde die Neupflanzung von Gehölzen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Fläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Davon sind 210 m<sup>2</sup> als Uferbegleitgehölz entlang der Schmiechach auf der Fl.-Nr. 435 sowie 140 m<sup>2</sup> als Hecke auf der Fl.-Nr. 525, jeweils Gemarkung Schmiechen, zu erbringen. Im Detail geregelt sind u. a. die zulässigen Pflanzenarten, erforderliche Mengen, Qualitäten, Herkunft der Pflanzen, Zeitpunkt der Durchführung, Pflegemaßnahmen, Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen.

### 3.5.4. **Straßenrecht**

Nach Datenabruf aus dem BAYGIS-Kartendienst liegt der Geltungsbereich im Erschießungsbereich der Kreisstraße AIC17 (Kr 12 Unterbergen - Schmiechen - St 2052). Damit ist kein Anbauverbot bzw. keine Anbaubeschränkung nach dem BayStrWG gegeben.

### 3.5.5. **Verkehrsrecht**

Da sich die Ringstraße innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet, gilt verkehrsrechtlich die zulässige Höchstgeschwindigkeit (274-56) von 50 km/h.

## 4. **VERFAHREN**

### 4.1. **Beschleunigtes Verfahren**

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB entschlossen.

<sup>73</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayer (IÜG), [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/), Datenabruf: 02/2020

<sup>74</sup> Karte „Arbeitsumgebung“ in: [www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_gewaesserbewirtschaftung\\_ftz/index.html?lang=de&staid=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af62](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&staid=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af62), Datenabruf 06/2020

<sup>75</sup> Formblatt vom 06.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB und eMail vom 05.07.2021 (19:19 Uhr) an den Vorhabenträger

<sup>76</sup> Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutz Gartenkultur Landespflege, Az, 63-1734-1/8.2

Nachdem es sich beim überwiegenden Teil um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Dieses wird – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>77</sup>.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll und, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Für den kleinen Teil hat sich die Gemeinde zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB 2. Alternative auf sonstige Weise mittels Regelung im Durchführungsvertrag (A § 3 Ziffern 2.1.2 und 2.1.3 bzw. § 2 Nr. 1), auf Flächen begründet, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen<sup>78</sup>, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.116 m<sup>2</sup> (inkl. der Balkon- und Terrassenflächen 1.283 m<sup>2</sup>) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz<sup>79</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet<sup>80</sup> (0,04% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>81</sup> handelt und in Summe keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>82</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>83</sup>) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG<sup>84</sup> i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>85</sup>) zu beachten wäre.

<sup>77</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>78</sup> BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

<sup>79</sup> srls

<sup>80</sup> EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15,

<sup>81</sup> Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

<sup>82</sup> Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

<sup>83</sup> Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. 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 (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

<sup>84</sup> **12. BImSchV**: ZWÖLFTE Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

<sup>85</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, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)



### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung 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.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 1.116 m<sup>2</sup> (inkl. der Balkon- und Terrassenflächen 1.283 m<sup>2</sup>) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

#### Ausgleich für die Beseitigung von nach Art. 16 Abs. 1 geschützten Feldgehölzen/-gebüsch

Da Gehölze beseitigt werden müssen und z.T. schon beseitigt wurden, die nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) geschützt sind, muss hierfür ein Ausgleich von 1:1 der ursprünglichen Fläche erfolgen.

Die Festlegung des erforderlichen Ausgleiches erfolgte im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Naturschutzbehörde.

Nach Antragstellung durch den Vorhabenträger am 05.08.2021 erteilte die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 10.11.2021 eine Ausnahmegenehmigung zur Rodung des geschützten Feldgehölzes<sup>86</sup> nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG. Diese Ausnahmegenehmigung beinhaltet u. a. auch die Auflagen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (vgl. „Naturschutzrecht“).

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Die Wohnanlage greift den Charakter des Altortes auf und orientiert sich sowohl mit der Stellung der Gebäude zum Straßenraum als auch zueinander an der Hofbildung die Umgebung, berücksichtigt aber die Wohnbedürfnisse mit einer Süd-Westausrichtung der Wohnräume. Ferner wird der zweigeschossige Gebäudetyp des oberschwäbischen Hauses mit seinem mittelsteilen Dach (42 ° Dachneigung) aufgegriffen und zeitgemäß weiterentwickelt bzw. interpretiert. So überwiegt die verputzte Lochfassade unter einem ziegelroten Dach.

Das Erschließungssystem sieht eine einzelne Zufahrt vor, die sowohl die Tiefgarage, die Garagen und die oberirdischen Stellplätze anbindet. Um eine fußläufige Vernetzung im Dorf vorzubereiten, erfolgt eine Wegeverbindung zum Kinderspielplatz an der Schmiechach bzw. eine mögliche Weiterführung mit Steg zum Gewerbegebiet „Saumfeld“.

### 5.2. Grünordnerisches Konzept

Das **grünordnerische Konzept** beinhaltet eine sowohl optisch als auch ökologisch hochwertige Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes.

Das **grünordnerische Konzept** beinhaltet eine Freihaltung der engeren Bachaue von Bebauung sowie eine optisch und ökologisch hochwertige Mindest-Ein- und Durchgrünung geplanten Gebäude.

Entlang der angrenzenden Ringstraße/Unterbergener Straße wird durch die straßenraumwirksame Pflanzung von Laubbäumen auf dem Baugrundstück für eine qualitätsvolle Strukturierung und Gestaltung des Straßenraumes gesorgt. Durch lockere Strauchpflanzungen wird eine zusätzliche Eingrünung hin zum Straßenraum geschaffen. Ziel hierbei ist es, eine gewisse Privatheit der Freiflächen auf dem Baugrundstück zu gewährleisten und andererseits aber auch keine komplette Abschottung zwischen Gebäuden und Straßenraum herbeizuführen. Weitere verbindlich festgesetzte Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern auf dem Baugrundstück mit Vorgaben zu Pflanzmengen, Pflanzenarten sowie Mindestgrößen stellen einen insgesamt gut durchgrünten Gebietscharakter, ein attraktives Wohnumfeld sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt sicher.

### 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 (faktische)

<sup>86</sup> Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutz Gartenkultur Landespflege, Az, 63-1734-1/8.2

Dorfgebiet 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 m<sup>3</sup>/h<sup>87</sup>.

Hierzu trifft der Durchführungsvertrag (A § 5 Erschließung Satz 3) eine entsprechende Regelung.

- Die Fernmeldeversorgung kann über das Glasfasernetz der miecom - Netzservice GmbH erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>88</sup> ist mit bis zu 50 Mbit/s zu über 95 % zugesichert. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie<sup>89</sup> zu über 75 % bis 95 % verfügbar.

#### 5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Abwasserzweckverband Obere Paar, die an die Kläranlage Augsburg (Belebungsanlage mit einer Ausbaugröße 600.000 EW) angeschlossen ist. Im Jahr 2006 hatte sich die Gemeinde 1.433 absolute Einwohnerwerte (EWW) gesichert. Wobei das Schmutzwasser und gesammelte Niederschlagswasser getrennt wird.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf dem Grundstück. Das Niederschlagswasser wird zunächst auf den Grundstücken gesammelt, zwischengespeichert und dann an zwei Stellen gedrosselt in die Schmiechach eingeleitet.

Aufgrund des Baugrundgutachtens stellt die Blasy+Mader GmbH<sup>90</sup> fest:

*„Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte am tiefer liegenden, nördlichen Grundstücksteil erfolgen, nahe der Schmiechach. Die Versickerung ist über Mulden nach Arbeitsblatt DWA-A 138 [3] am ehesten realisierbar. Im südlichen Bereich bei B3 [nördliches Gebäudeeck Haus C] wurde eine wasserführende Kieslinse unter der Auffüllung erschlossen. Es müssten jedoch die Auffüllungen bis zu den schluffigen (verlehmten) Schottern ausgeräumt werden. Im Bereich des Sickerkegels sind Böden mit Schadstoffverdacht und Fremddanteilen prinzipiell auszuräumen und gegen sauberes Material zu ersetzen. Da bei etwa 1,5 m unter GOK Schichtenwasser angetroffen wurde ist die Versickerung über Rigolen nur schwer realisierbar. In den verlehmten Schottern kann zur Versickerung ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f^{91}$  von  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s angesetzt werden.“*

Aus diesem Grund wurde von der Fa. AquaSys<sup>92</sup> ein Wasserrechtsantrag zur Oberflächenentwässerung gestellt. Dieses sieht die Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswasser und Rückhaltung in zwei Füllkörperrigolen (Regenrückhaltung Nord - nördlich Haus C - mit einem Volumen von 24,7 m<sup>3</sup> für eine abflusswirksame Fläche von 902 m<sup>2</sup> und einem Drosselabfluss von 1,5 l/s bzw. Regenrückhaltung Süd - zwischen Haus C und Haus D - mit einem Volumen von 18,3 m<sup>3</sup> für eine abflusswirksame Fläche von 666 m<sup>2</sup> und einem Drosselabfluss von 0,99 l/s) sowie zwei Schächten (DN 2000 für Regenrückhaltung beidseits Haus D mit einem Volumen von je 2,8 m<sup>3</sup> für eine abflusswirksame Fläche von je 104 m<sup>2</sup> und einem Drosselabfluss von je 0,16 l/s) vor. Aus den nördlichen und südlichen Rückhaltungen sollen zwei gedrosselte Einleitungen in die Schmiechach erfolgen. Wobei in diesem Konzept noch von einer versiegelten zu entwässernden Fläche von 2.604 m<sup>2</sup> und nicht von einer planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgegangen.

Gemäß der Entwässerungssatzung (EWS)<sup>93</sup> besteht kein Anschluss- und Benutzungsrecht an die öffentliche Entwässerungsanlage, da eine anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 5 EWS).

Das hierzu notwendige wasserrechtliche Verfahren wird gesondert vom Vorhabenträger beantragt.

Im Durchführungsvertrag (A § 2 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.6) sind entsprechende Regelungen auch zum wasserrechtlichen Verfahren enthalten.

- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Aichach-Friedberg. Hierzu wird in Straßennähe ein Gebäude errichtet.

#### 5.5. Vorbeugender Brandschutz

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Schmiechen (Wankstraße Nr. 1) befindet sich südöstlich in ca. 625 m Entfernung und verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug.

<sup>87</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>88</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>89</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>90</sup> Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplan „Ringstraße 48, 86511 Schmiechen“ Landkreis Aichach-Friedberg, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10933, 28.07.2020

<sup>91</sup> Der  $K_f$ -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.:  $K_f \cdot 10^{-4}$  -  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s: durchlässig -  $1 \cdot 10^{-6}$  -  $1 \cdot 10^{-8}$  m/s: schwach durchlässig,

<sup>92</sup> AyuaSys, Planungsbüro Wolfgang Bauer, Grafing, Erläuterungsbericht zur Oberflächenentwässerung vom 28.06.2021 mit Plan Oberflächenentwässerung vom 28.06.2021

<sup>93</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

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung 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.

Das Haus C befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m bis ca. 70 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Ringstraße) entfernt. Um eine Anfahrbarkeit mit den Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, kann auf dem Baugrundstück eine Aufstell- bzw. Bewegungsfläche<sup>94</sup> für die Feuerwehr erstellt werden.

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. So erfolgt nach dem Vorhabenplan der zweite Rettungsweg aus dem 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Steckleiter) an einer für die Feuerwehr erreichbaren Stelle. Für die Galerien im Spitzgiebel (ca. 8,38 m über Bezugsgeländehöhe) der Häuser A, B, C, D wird kein eigenständiger erster und zweiter Rettungsweg für erforderlich gesehen, da es sich um zwei Geschosse innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> handelt. So erfolgt die Rettung über die unterste Ebene (1. Obergeschoss).

Hierzu wird auf die Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>95</sup> „Häufig gestellte Fragen“ zur BayBO verwiesen:

**„Wann handelt es sich bei einer Galerie in Wohnungen um ein eigenes Geschoss?“**

*Das höchste Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum im Sinn von Art. 2 Abs. 5 BayBO möglich ist, ist für die Einstufung in die Gebäudeklassen nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ausschlaggebend. Eine Galerie innerhalb einer Wohnung ist jedenfalls dann kein eigenes Geschoss, wenn sie nachstehende Bedingungen erfüllt:*

- *Die Galerie erstreckt sich im Wesentlichen nur über den Hauptraum, mit dem sie in offener Verbindung steht; der Blickkontakt zu der darunter liegenden Ebene ist möglich.*
- *Die Fläche der Galerie ist nicht größer als die Fläche der Öffnung zum Hauptraum (gemessen in Höhe des Galeriefußbodens).*
- *Die Galerie darf sich nicht über fremde Nutzungseinheiten erstrecken.*
- *Die Galerie dient nicht der Erschließung abgeschlossener Räume.“*

Hierzu trifft der Durchführungsvertrag (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.1.5) eine entsprechende Regelung, sodass es sich bei der Galerie um kein Geschoss handelt und damit auf ein Hubrettungsfahrzeug verzichtet werden kann.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Umgriff, Geltungsbereich

Durch die Firma WMSGa Wohnbau GmbH wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Fl.-Nr. 64, Gemarkung Schmiechen, eingereicht. Dieser beinhaltet den Lageplan, die Ansichten, die Grundrisse, Schnitte, Freiflächengestaltungsplan zum Gebäudeplan i.d.F. vom 23.02.2021.

Dabei greift der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zurück.

Als sonstige Fläche (§ 12 Abs. 4 BauGB) wird die im Jahr 2020 ausgebaute Kreisstraße Kr AIC17 (jeweils eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 44/16 und 62/4) und die öffentliche Grünfläche (auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 62/5 und 63/1) aufgenommen und innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1. Faktisches Dorfgebiet

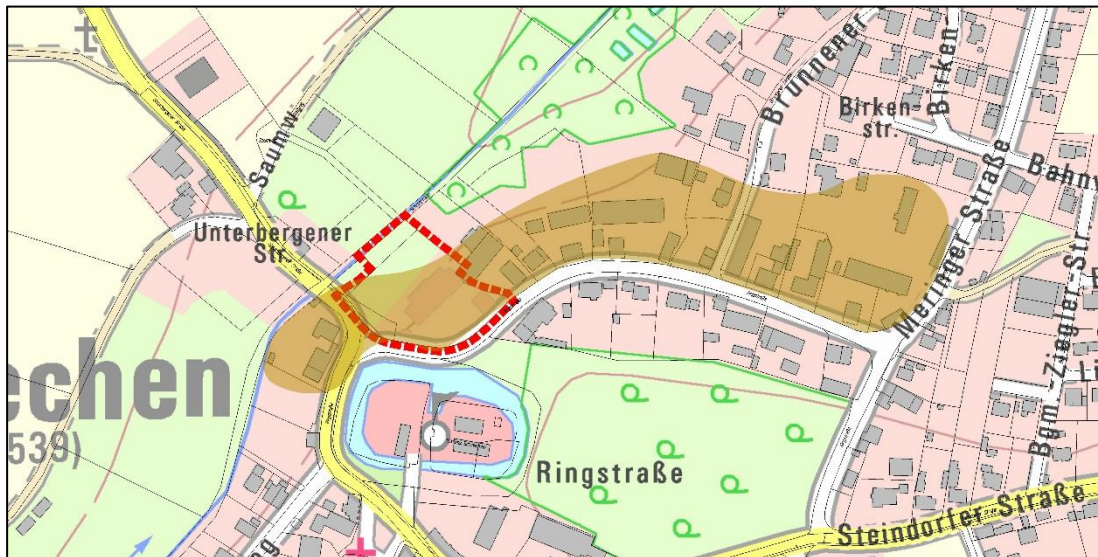
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt keine Festsetzung der Gebietsart, diese bestimmt sich als (faktisches) Dorfgebiet im Rahmen des Quartiers nördlich und westlich der Ringstraße beginnend von der Meringer Straße im Osten bis zur Schmiechach im Westen.

Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (DFV) verpflichtet hat.

<sup>94</sup> DIN 1409: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-03, Beuth Verlag Berlin Ziffer 4.3 bzw. 4.4

<sup>95</sup> [www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/baybo\\_h%C3%A4ufig\\_gestellte\\_fragen\\_17.pdf](http://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/baybo_h%C3%A4ufig_gestellte_fragen_17.pdf)  
BayBO – Fragen und Antworten Seite 3/43, Datenabruf: 24.06.2020 erstellt I17 Otter vom 08.08.2017





**Abb. 10:** braun: Faktisches Dorfgebiet, (rot: Geltungsbereich) DOK Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

So wird auf sonstige Weise (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB 2. Alternative) festgesetzt, dass nur solche Hierzu trifft der Durchführungsvertrag (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffern 2.1.2 und 2.1.3) eine Regelung zur maximalen Anzahl von 36 Wohnungen in der Wohnanlage (A § 2 Beschreibung des Vorhabens Ziffer 1).

Zwar handelt es sich bei der Regelung im Durchführungsvertrag um Wohnnutzungen, allerdings ist hier nicht nur auf das Baugrundstück, hier Vorhabengrundstück, sondern das oben dargestellte Quartier des (faktischen) Dorfgebietes abzustellen. Nachdem Dorfgebiete der „Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben“ dienen, sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig (§ 5 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO). Denn der Maßstab für die Gebietsverträglichkeit des Bauvorhabens ist nicht nur das Nachbar- bzw. Baugrundstück, sondern die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung im jeweiligen Baugebiet. So ist unter Berücksichtigung der Maße und Dimension des Vorhabens - bei typisierender Betrachtung d.h. wegen Umschlagens von „Quantität in Qualität“ - keine Gebietsunverträglich innerhalb des faktischen Dorfgebietes zu erkennen.

### 6.2.2. **Ausgeschlossene Nutzungen - Aufenthaltsräume im Kellergeschoss**

Nach dem Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH wurde an mehreren Stellen in Tiefen von ca. 1,4 m bis 2,45 m Schichtenwasser gemessen. Ferner wurden gespannte Grundwasserverhältnisse ermittelt, sodass von einem Bemessungswasserstand - Geländeoberkante ausgegangen werden muss. So muss mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden, um so Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um im (faktischen) Dorfgebiet neben den Sachschäden auch die Gefahr für Menschen zu minimieren bzw. Todesopfer zu vermeiden, werden Aufenthaltsräume im Kellergeschoss ausgeschlossen und damit geschossweise (vertikal) der Ausschluss festgesetzt. Wobei dies Räume sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Nach der Rechtsprechung des BayVG<sup>96</sup> handelt es sich bei Hobbyräumen in der Regel nicht um Aufenthaltsräume.

Hierzu wird im Durchführungsvertrag (§ 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.1.4) eine Regelung aufgenommen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR bzw. Versiegelungszahl) und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

#### 6.3.1. **Grundfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dadurch wird die relative Grundfläche (für die Hauptanlage) bestimmt, die das geplante Vorhaben umsetzt.

<sup>96</sup> BayVG, B 15.10.2003, 25 CS 01.215

Um die Anrechnung von Grundflächen von Balkonen und Terrassen (als Hauptanlage) klarzustellen, werden für diese Teile baulicher Anlagen prozentuale Überschreitungen von 15 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird die Obergrenze für „Dorfgebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von ca. 0,21 (bzw. 0,25) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für eine ländlich geprägte Ortschaft unter Berücksichtigung des umliegenden Ortskerns für angemessen.

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

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamt-Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben müssen die bereits gesetzlich zulässigen 50 vom Hundert Überschreitungsmöglichkeit überschritten (bis zu 173 vom Hundert) werden. So wird nutzungsspezifisch eine Gesamt-Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> (entspricht einer Gesamt-Grundflächenzahl von ca. 0,67) festgesetzt. Diese liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

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 in Teilbereichen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers.

### **6.3.3. Höhe der baulichen Anlagen/Höhenlage**

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Höhe der baulichen Anlagen (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) festgelegt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe und der Firsthöhe wird entsprechend des Vorhabenplanes festgelegt. Um eine Unterordnung von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellplätze zu erreichen, wird deren Höhe begrenzt.

Der untere Bezugspunkt wird mit dem Höhenbezugspunkt definiert (der an die Oberkante FFB EG des Vorhabenplanes angelehnt) und als maximaler Wert 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 und Nebengebäuden auf die Regelung für untergeordnete Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Neben der Bestimmung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhen, erfolgt für die Unterordnung der abgeschleppten Zwerchhäuser und Balkone eine eigenständige Regelung. 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.

Da das Gelände zur Schmiechach abfällt, ist es erforderlich die Höhenlage der Gebäude über den Höhenbezugspunkt zu definieren und als maximaler Wert bestimmt. Auch werden für die Tiefgaragenebenen die Oberkanten der Tiefgaragendecke bestimmt, um das Einbinden in die Landschaft zu gewährleisten.

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 überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden diese durch Baugrenzen so bestimmt, dass ein geringer Spielraum für die Anordnung des Baukörpers verbleibt. Die Größe der Baufenster entspricht dem Vorhabenplan und definiert den räumlich beschränkten Teilbereich des Grundstücks, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Um die nicht mehr untergeordneten Balkone zuzulassen, werden Bauräume für Balkone bestimmt. Damit die klaren Raumkanten, insbesondere an den Giebelseiten der Häuser A, B und C, erhalten bleiben, wird bestimmt, dass Balkone ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Bauräume für Balkone zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebengebäude erfolgt sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper (auch in Form eines nicht real geteilten Doppelhauses) zu erreichen. Die zulässigen Hausformen werden als Einzelhaus festgesetzt. Damit wird einerseits das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern einer Wohnanlage erreicht, andererseits aber auch eine Verdichtung zu einem nicht real geteilten Doppelhaus (Haus D) ermöglicht.

Um die überdachten Fahrradabstellplätze an der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 64/4 zu ermöglichen und die Topographie zur Güllegrube (536,28 m ü.NHN) auszugleichen, wird eine Grenzbebauung mit extensiv begrüntem Flachdach ermöglicht und mit einer Höhe bis 537,0 m ü.NHN zugelassen. Damit wird, abweichend von der offenen Bauweise, eine Grenzbebauung festgesetzt; dies führt dazu, dass nach Art. 6 Abs 1 Satz 3 BayBO Abstandsflächen nicht erforderlich sind. Als Folge dessen ergibt sich zum Nachbargelände hin eine Höhenentwicklung der baulichen Anlage von bis zu 1,0 m über Gelände. Dieser Wert liegt deutlich niedriger als der einer abstandsflächenprivilegierten geschlossenen Einfriedung (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO), sodass die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt sind.

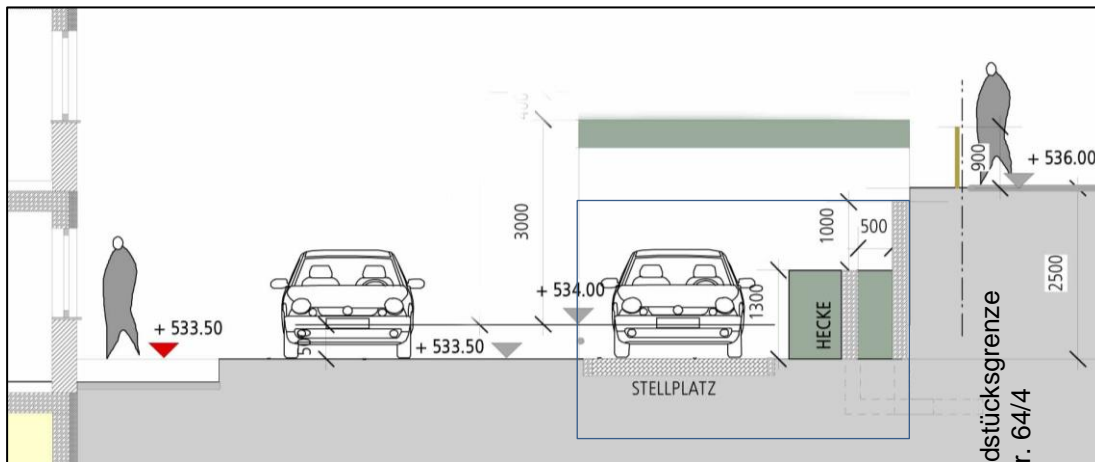


Abb. 11: Ansicht Fahrradabstellplätze - Rocholl Architecture 01.02.2021 - bearbeitet

Ferner wird hinsichtlich der Garagen und Tiefgaragenrampen bestimmt, dass die Zu- und Abfahrten im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche (Stauration) mindestens 6 m betragen muss, um so den Straßenraum vom Parkdruck freizuhalten. Dabei wird an der gemeindlichen Satzung<sup>97</sup> festgehalten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur besseren Lesbarkeit explizit festgesetzt.

**Hierdurch wird § 2 Nr. 2 Anzahl der Stellplätze der gemeindlichen Satzung vollständig ersetzt.**

#### 6.5. Abstandsflächen

Das vom Landtag beschlossene „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) sieht keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Anordnung der Maße der Abstandsfläche nicht erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist.

So wird an der neuen gesetzlichen Regelung der BayBO (vom 01.02.2021) festgehalten.

#### 6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die bereits fertiggestellte Verbreiterung des Straßenraumes der Kreisstraße AIC17 (Unterbergener Straße bzw. Ringstraße) auf jeweils einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 44/16 und 62/4 festgesetzt. Im Übrigen wird die Straßenbegrenzungslinie entlang der Ringstraße festgesetzt.

#### 6.7. Eigentümerweg

Für die Sicherung der Wegeverbindung zum öffentlichen Kinderspielplatz und zur langfristigen Durchlässigkeit (auch zum Gewerbegebiet „Saumfeld“) wird ein öffentlicher Fußweg Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG festgesetzt, das für den Grundstückseigentümer eine geringere Belastung darstellt als die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. So setzt die Gemeinde die Mindestbreite des Weges und eine Flexibilität der Lage fest. Ferner wird bestimmt, dass die Fläche des öffentlichen Weges ein Bestandteil des Baugrundstückes ist.

<sup>97</sup> „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“: § 5 Anzahl der Stellplätze

Hierzu trifft der Durchführungsvertrag (A § 7 Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG) eine entsprechende Regelung zur Widmung.

## **6.8. Grünflächen**

### **6.8.1. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz**

Nordwestlich des (faktischen) Dorfgebietes in direktem Anschluss an den Verlauf der Schmiechach wird ein ca. 455 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der den Kindern im Schulalter (Altersgruppe von 6-12 Jahren) vorwiegend des Baugebietes, aber auch der Allgemeinheit dient. Um die Erlebbarkeit der Schmiechach zu ermöglichen und eine innerdörfliche fußläufige Verbindung herzustellen, wird explizit ein Fußweg von der Ringstraße zum Spielplatz ermöglicht, der langfristig mit einem Steg das Gewerbegebiet „Saumfeld“ anbinden kann. Als Strukturelemente und „Schattenspender“ werden zwei Laubbäume 2. bis 3. Ordnung zur Pflanzung festgesetzt.

Vom Kinderspielplatz können beim Kinderspiel Geräusche ausgehen. Gemäß § 22 Abs. 1a des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen durch Kinder, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

### **6.8.2. Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün**

Um die im Zuge des Straßenausbaus der Kreisstraße entstandene Grünfläche im Mündungsbereich der südlich verlaufenden Ringstraße (westliche Teilfläche der Fl.-Nr. 62/5) zu optimieren, wird eine Begleitgrünfläche (östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 62/5) bestimmt. Diese Grünfläche soll auch den einige Meter weiter nördlich vom Bayerischen Landesverband für Gartenbau und Landespflege im Jahr 2010 gepflanzten Korbinians-Apfelbaum aufnehmen.

Eine weitere Begleitgrünfläche (nun Teilfläche der verschmolzenen Fl.-Nr. 63/1), die im Zuge der Begradigung der Grundstücksgrenze entstand, wird gestalterisch und funktional dem ehemals kleineren Grundstück Fl.-Nr. 63/1 (Regenrückhaltebecken) zugeordnet.

## **6.9. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren sowie das (faktische) Dorfgebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Als wesentliche Elemente der Grünordnung sind straßenraumwirksame Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Mindest-Durchgrünung des Baugrundstücks vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

### **6.9.1. Zu pflanzende Bäume**

Entlang der südlich und westlich angrenzenden Ring- und Unterberger Straße werden durch Planzeichen auf Privatgrund Laubbäume 1. und 2. Ordnung festgesetzt. Diese Bäume übernehmen wichtige strukturbildende und gestalterische Funktionen für den Straßenraum, leiten optisch über zur gegenüberliegenden markanten Eingrünung des Schlosses Schmiechen und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Darüber hinaus dienen die Bäume mittelfristig dem lokalen Klimaschutz durch Staubfilterung und Frischluft-Produktion sowie als Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen.

Zur Durchgrünung des (faktischen) Dorfgebietes werden durch Planzeichen an ortsplanerisch markanten Stellen Laubbäume 2. bis 3. Ordnung festgesetzt. Diese Bäume tragen zu einer qualitätsvollen Durchgrünung des Gebietes bei und übernehmen ebenfalls wichtige Funktionen für den lokalen Klimaschutz, den Artenschutz und ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld.

Im Hinblick auf eine optimale Standortfindung im Rahmen der Detailplanung sind diese Baumstandorte bis zu 3 m verschiebbar.

Die Festsetzung zur Mindestgröße von offenen Baumscheiben in befestigten Flächen dient dazu, das Anwachsen und langfristige Gedeihen der gepflanzten Bäume sicherzustellen.

Innerhalb des (faktischen) Dorfgebietes wird eine Mindestanzahl von 16 Laubbäumen 1. bis 3. Ordnung zur Pflanzung festgesetzt. Somit ergibt sich eine Mindestdurchgrünung von einem Laubbaum je ca. 350 m<sup>2</sup> Bauland.

### **6.9.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Am westlichen und südwestlichen Rand des (faktischen) Dorfgebietes wird durch Pflanzgebot ergänzend zu den Baumpflanzungen eine zusätzliche Eingrünung hin zum Straßenraum geschaffen. An dieser Stelle soll eine lockere, freiwachsende und artenreiche, ein- bis zweireihige Pflanzung mit Sträuchern entstehen. Ziel hierbei ist es, eine gewisse Privatheit der Freiflächen auf dem Baugrundstück zu gewährleisten, jedoch keine komplette Abschottung zwischen Gebäuden und Straßenraum herbeizuführen. Daher wurde lediglich eine Mindestbepflanzung von 2/3 der Länge der Pflanzgebotfläche vorgeschrieben. Da eine durchgehend



zweireihige Bepflanzung mit einer Mindestbreite von 5 m aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, wird lediglich eine einreihige Bepflanzung zwingend festgesetzt.

Um einerseits dem Artenschutz Rechnung zu tragen, wird zur Pflanzung ein Mindestanteil an einheimischen Sträuchern von 50% und hierbei die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials festgelegt. Um andererseits aber auch eine gestalterische und optische Vielfalt zu gewährleisten, und da es sich bei der betreffenden Stelle nicht um einen Ortsrand handelt, wird zur Pflanzung ein maximaler Anteil von 50% an standortgerechten, dorftypischen und für die heimische Tierwelt wertvollen Ziersträuchern zugelassen.

#### **6.9.3. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u. a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Um auf dem Baugrundstück eine Mindestdurchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld zu sichern, wird ergänzend zu den durch Planzeichen festgesetzten Gehölzpflanzungen die Pflanzung von insgesamt mindestens 40 Sträuchern verbindlich festgelegt. Auch bei diesen Strauchpflanzungen wurde - um einerseits dem Artenschutz Rechnung zu tragen, andererseits aber auch eine gestalterische und optische Vielfalt zu gewährleisten - ein Mindestanteil an einheimischen Sträuchern von 50% und hierbei autochthones Pflanzenmaterial festgelegt und ein maximaler Anteil von 50% an standortgerechten, dorftypischen und für die heimische Tierwelt wertvollen Ziersträuchern zugelassen.

Sämtliche Strauchpflanzungen dienen ebenso wie die Baumpflanzungen dem lokalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion, Staubfilterung) und der attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes. Weiterhin bieten die Gehölze und Vegetationsflächen Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Insbesondere gilt es, vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Kiesgärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (z. B. japanische Ziergärten) in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert und im Gegenzug eine dorfgerechte Begrünung gewährleistet werden.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen.

Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge) sind nur einfach (nicht gefüllt!) blühende Sorten bei Ziersträuchern zulässig.

Da Stein- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>98</sup> von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren.

#### **6.9.4. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung**

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Ortsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

Die Festsetzung zur Mindestüberdeckung mit Pflanzsubstrat der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen dient dazu, das Anwachsen und langfristige Gedeihen der Grün- und Gehölzstrukturen sicherzustellen.

#### **6.9.5. Artenauswahl**

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Bei den straßenraumwirksamen Baumpflanzungen wird besonderer Wert auf robuste und stadtklimafeste Arten und Sorten gelegt.

Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an zum größten Teil heimischen, standortgerechten sowie ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll der unterschiedlichen Flächen- und Standraumverfügbarkeit Rechnung getragen und eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Durch die Festsetzung zur Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials bei den einheimischen Sträuchern wird dem Artenschutz Rechnung getragen.

<sup>98</sup> Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

### 6.9.6. Überdeckung von Tiefgaragen

Um auf den Tiefgaragen einen ausreichend durchgrünten Bereich zu gewährleisten wird, eine Mindestüberdeckung von 40 cm, im Bereich von Baumpflanzungen von 80 cm festgelegt. Durch diese Festsetzung wird eine dauerhafte Begrünung gewährleistet.

Aus fachlichen Gründen wäre eine Mindestüberdeckung von 50 cm festzulegen, allerdings ist dies aufgrund der vorhandenen topographischen Möglichkeiten und den seitlichen Geländeanpassungen beim Neuaufbau der Böschung nicht realisierbar.

### 6.9.7. Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplatzflächen und Platzflächen (Treffpunkte) sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, o.ä.). Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

### 6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

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 klaren Zweigeschossigkeit und mittelsteilen Dachneigung Bezug genommen. Diese Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

#### 6.10.1. Hauptdach

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

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, bei untergeordneten Anbauten und Gebäudeteilen (z.B. abgeschleppte Zwerrchhäuser) auch andere Dachformen umzusetzen.

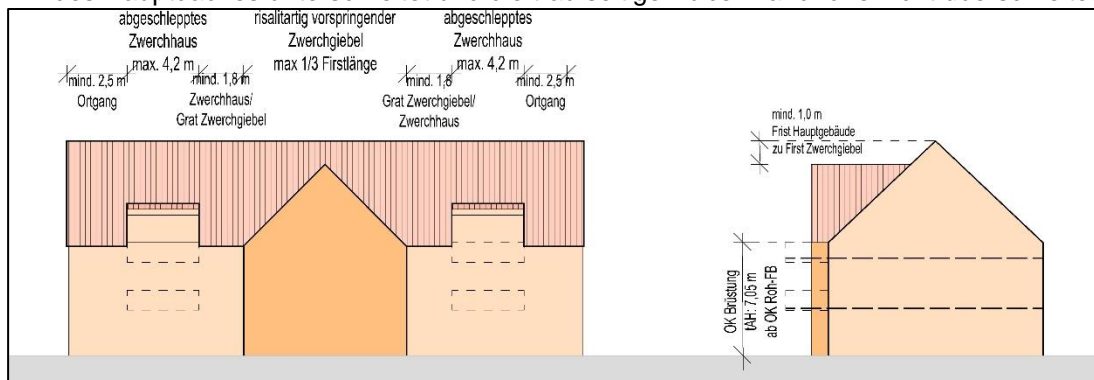
Für überdachte Fahrradabstellanlagen und überdachte Tiefgaragenrampen werden abweichende Regelungen getroffen, um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden.

**Hierdurch wird § 2 Garagen, überdachte Stellplätze der gemeindlichen Satzung vollständig ersetzt.**

#### 6.10.2. Dachaufbauten

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 (faktischen) Dorfgebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten, aber auch eine Belichtung der Dachgeschosswohnungen zu ermöglichen, werden wie im Vorhabenplan vorhanden nur Zwerrchgiebel<sup>99</sup> zugelassen. Dabei sind folgende Unterarten zu unterscheiden:

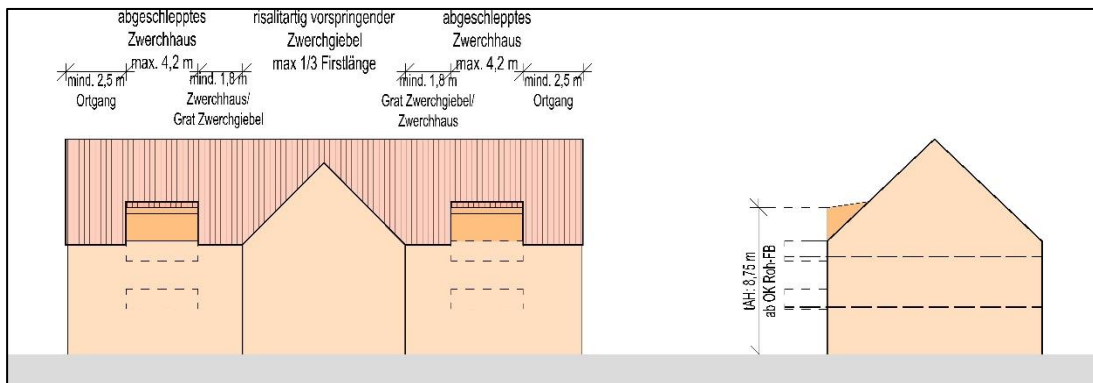
- der **risaltartige Zwerrchgiebel** (Haus B), der mittig in der Fassade und aus ihr herauspringt, den First des Hauptdaches unterschreitet und die traufseitige Außenwandhöhe nicht überschreitet, und



**Abb. 12: risaltartiger Zwerrchgiebel (dunkel)**

<sup>99</sup> „... während das Zwerrchhaus als Baukörper sich zwar bis in den Dachbereich hinein gebt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

- die **abgeschleppten Zwerchhäuser** (Haus A/B/C), die die traufseitige Außenwandhöhe überschreiten, und in Verbindung mit der flachen Dachneigung zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand führen.



**Abb. 13: abgeschleppte Zwerchhäuser (dunkel)**

Um dennoch eine Unterordnung aller Dachaufbauten zu erreichen, werden diese in ihrer Länge, Lage (First und Giebel) und ihrem Abstand zueinander festgelegt.

Dabei wird sinngemäß die Regelung zu den Dachgauben gemeindlichen Satzung<sup>100</sup> sinngemäß für die Zwerchgiebel fortgeschrieben.

**Hierdurch wird § 3 Dachaufbauten der gemeindlichen Satzung vollständig ersetzt.**

#### **6.10.3. Einfriedungen**

Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, werden Regelungen zur Art (offen) und maximalen Höhe (1,3 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. Eine Konkretisierung der Höhe der Einfriedung wird städtebaulich für nicht erforderlich gesehen. Da es sich um eine örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO handelt, kann hier auf die Rechtsprechung und Kommentierung zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO zurückgegriffen werden. Somit spricht nach dem Sinn und Zweck der Höhenbegrenzung alles dafür, die (sichtbare) Höhe als maßgeblich zu betrachten.

In Bezug auf die Begrifflichkeiten, insbesondere der Höhe wird auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO verwiesen. Diese Regelung zur Art und Höhe wird auf das gesamte Baugrundstück ausgedehnt, wobei mit Ausnahme der straßenseitigen Einfriedung zur Durchlässigkeit von Kleintieren ein Bodenabstand von 0,1 m vorgesehen werden muss.

**Hierdurch wird § 4 straßenseitige Einfriedungen der Satzung ersetzt und die aktuelle Änderung (§ 4 Abs. 3 mit einer Höhe von bis zu 1,80 m) bewusst nicht berücksichtigt.**

Wie der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan zeigt, ist es aufgrund der Topographie erforderlich, auch Stützmauern zur Sicherung des Geländes zuzulassen. Diese orientieren sich an der maximalen Höhe der Einfriedungen.

#### **6.10.4. Bodenmodellierungen**

Um die Topographie auszugleichen, werden Geländemodellierungen bis zu den Niveaus der einzelnen Gebäude zugelassen, wobei ein Angleichen an das bestehende Gelände, das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen und zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen durch flache Böschungen festgesetzt wird.

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. In Bezug auf die Begrifflichkeiten, insbesondere der Höhe, wird auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verwiesen.

#### **6.10.5. Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Regelungen der gemeindlichen Satzung<sup>101</sup> vollständig ersetzt.

#### **6.11. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Bauordnung<sup>102</sup> werden neben den notwendigen Stellplätzen auch zusätzliche Besucherstellplätze für notwendig erachtet.

<sup>100</sup> „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“: § 5 Anzahl der Stellplätze

<sup>101</sup> ebenda: § 3 Dachaufbauten und § 4 straßenseitige Einfriedungen

<sup>102</sup> Schreiben vom 21.04.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

So gehen die aktuellen Vorhabenpläne vom 06.12.2021 von 64 Stellplätze in Tiefgaragen, Doppelgaragen und als Stellplätze nachgewiesen. Davon sind für die Wohnnutzung 53 Stellplätze zuzüglich aufgerundeten 10 % (damit sechs Stellplätze) für Besucher notwendig. Damit besteht ein Überangebot von fünf Stellplätzen, die mit drei Stellplätzen für Behinderte belegt werden.

Zur besseren Lesbarkeit trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine von der gemeindlichen Satzung abweichende Regelung, damit ist § 5 Anzahl der Stellplätze der Satzung nicht anzuwenden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird durch die städtebauliche Satzung im Sinne von Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO festgesetzt.

Die Festlegung der bestimmten Zahl an Kfz-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, entspricht auch dem nachbarlichen Interesse der Vorsprache von vier Landwirten<sup>103</sup>, insbesondere vor einer Überlastung der ihre Grundstücke erschließenden Straßen und einer damit verbundenen Beeinträchtigung ihrer Grundstücksnutzung durch parkende Kraftfahrzeuge und etwaigen Parksuchverkehr verschont zu bleiben.

## 6.12. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Maße, durch Planzeichen festgelegte überbaubare 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.

Da die Abstandsregelungen der BayBO anzuwenden sind, ist aus nachbarlichen Belangen keine weitere Vermaßung geboten.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (15 ZE 99.1682) sind: „Baugrenzen jedenfalls auch dann hinreichend bestimmt, wenn sie zwar nicht im Bebauungsplan selbst vermaßt sind, sich aber die Situierung der zugelassenen Baukörper aus einer Anlage zum Bebauungsplan in Verbindung mit dessen Zeichenerklärung ergibt“. Hier erfolgt dies in Form des zukünftig ausgefertigten Vorhabenplanes.

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 gesehen, da die Abstandsflächen gemäß der neuen BayBO gelten und der Vorhabenplan detailliertere Aussagen trifft.

## 6.13. Weitere Inhalte

Als Hinweis übernommen werden die errechneten Höhenschichtlinien im Abstand von 0,5 Höhenmetern aus dem Digitalen Geländemodell, einzelne Höhenpunkte (First-, Wand-, Straßen- und Geländehöhen) des vermessungstechnischen Aufmaßes des IB Binn und der vorhandene Fahrbahnverlauf.

Nachrichtlich übernommen werden - aus Gründen der Eigenvorsorge - der wassersensible Bereich und § 123 Abs. 1 StrSchG, ferner die Kartierung des Bodendenkmals, der Kronenbereich des Feldgehölzes/-gebüsches (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) und der Gewässerrandstreifen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG) und die notwendige denkmalrechtliche Grabungserlaubnis.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung (Brachfläche)	ca. 2.440 m <sup>2</sup>	42,1%
Vegetationsarme Kiesflächen (Brachfläche)	ca. 1.245 m <sup>2</sup>	21,5%
Grünland/Wiese	ca. 1.470 m <sup>2</sup>	25,3%
Gehölze (davon: 160 m <sup>2</sup> geringer Wertigkeit, 360 m <sup>2</sup> mittlerer Wertigkeit)	ca. 520 m <sup>2</sup>	9,0%
Grabenfläche Schmiechach (Altgras- / Hochstaudenflur)	ca. 80 m <sup>2</sup>	1,4%
Straßenverkehrsfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>	0,8%
<b>Summe</b>	<b>ca. 5.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 2: Flächenverteilung – (Ist-Zustand)

<sup>103</sup> Niederschrift vom 10.05.2021 im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB



Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 5.800 m<sup>2</sup></b>	
Faktisches Dorfgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) <b>= V+E-Teil</b>	ca. 5.225 m <sup>2</sup>	90,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.116 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,21
Grundflächenüberschreitung Balkone/Terrassen	GR 167 m <sup>2</sup>	<b>15%</b>
Grundfläche inkl. Überschreitung Balkone/Terrassen	GR 1.283 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,25
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.217 m <sup>2</sup>	<b>173 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 3.500 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,67
Straßenverkehrsfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>	0,8%
Öffentliche Grünfläche	ca. 530 m <sup>2</sup>	9,1%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.545 m<sup>2</sup></b>	<b>61,1%</b>
errechnete Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 3.348 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,64

**Tab. 3: Bauliche Nutzung****7.2. Bodenordnung**

Das Grundstück des Vorhabenträgers (Fl.-Nr. 64) befindet sich in seinem Eigentum und die übrigen Grundstücke in öffentlichem Eigentum (Gemeinde bzw. Landkreis).

Die Festsetzung einer ca. 82 m langen und 1,5 m breiten Fläche (ca. 123 m<sup>2</sup>) als „Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG“ erfordert keine Entziehung des Eigentums, da das Eigentum „nur“ beschränkt wird.

Die Zustimmung der Widmung des Eigentümerwegs gemäß § 53 Nr. 3 BayStrWG trifft der Durchführungsvertrag (A § 7 Eigentümerweg - Satz 3 Nr. 2).

**7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur**

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

Bei der Bebauung mit bis zu 38 Wohnungen ergibt sich bei statistisch 2,19 Bewohner/Wohnung<sup>104</sup> somit eine Anzahl von ca. 83 Einwohnern. Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindertagesstättenplatz,
- bis zu 4 Kindergartenplätzen,
- bis zu 4 Grundschulplätzen,
- bis zu 1 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 20 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 5 Urnen und 5 Erdgräbern mit 20 Jahren Ruhefrist).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. der in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden. Die Anzahl der Bevölkerung steigt um 83 Einwohner, ausgehend von 1.347 Einwohnern (Stand 31.12.2020) ergibt dies ein Bevölkerungswachstum von ca. 6,1 %

**7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens**

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver\_Bau<sup>105</sup> durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen<sup>106</sup> wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr pro 24 h) von ca. 56 bis ca. 178 Fahrten/24h. Daraus lässt sich eine richtungsbezogene morgendliche Spitze (6:00-8:00 Uhr) und abendliche Spitze (16:00 - 18:00 Uhr) von jeweils ca. 8 Kfz/h ermitteln.

**7.5. Kinderspielplatz**

Bei der Errichtung mit mehr als drei Wohnungen sind auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Art. 7 Abs. 3 BayBO). Für die Mehrfamilienhäuser (Haus A, B, C) und das nicht realgeteilte Doppelhaus (Haus D mit 4 Wohnungen) mit einer Geschossfläche von ca. GF 3.345 m<sup>2</sup> und einer angenommenen Nutzfläche von ca. 2.675 m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Kinderspielplatzfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>, die im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz“ (ca. 455 m<sup>2</sup>) nachgewiesen werden kann. Aktuell wurde vom Entwurfsverfasser ein erforderlicher Spielplatzbedarf von ca. 149,46 m<sup>2</sup> ermittelt.

<sup>104</sup> Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

<sup>105</sup> **Ver\_Bau**: Bosserhoff: Ver\_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsborg 2021

<sup>106</sup> **FGSV**: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO erfolgt durch den Durchführungsvertrag (A § 8 Ablöse Herstellungsverpflichtung Kinderspielplatz – Ziffer 2) eine Ablöse der Herstellungspflicht des Kinderspielplatzes.

## **7.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

### **7.6.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Infolge von Bauarbeiten und Baustellenverkehr ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterung, Staub und Abgase der angrenzenden und nahegelegenen Dorfgebietsbebauung vorwiegend an der Ringstraße (Kreisstraße Kr AIC17) auszugehen. Durch Baustellenverkehr mit vorwiegend Lärmemissionen sind auch die Anlieger der zur Ringstraße führenden sonstigen Erschließungsstraßen betroffen.

Durch die Wohnbebauung und Wohnnutzung mit insgesamt bis zu ca. 38 Wohneinheiten wird sich der Ziel- und Quellverkehr insbesondere auf der Ringstraße / Kreisstraße Kr AIC17 leicht erhöhen (vgl. „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und „Mehrverkehr“).

Vom westlich gelegenen Betrieb mit therapeutischem Reiten können gemäß vorliegender Geruchs-Immissionsprognose die zulässigen Geruchsimmissionswertes von 15 % für ein Dorfgebiet nach der Geruchsimmissionsrichtlinie zu erwarten.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** zu erwarten.

### **7.6.2. Schutzgut Mensch (Erholung)**

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der angrenzenden und umliegenden Dorfgebietsbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Im Südwesten entlang der Ringstraße/Unterbergener Straße wird ein Streifen Begleitgrün festgesetzt und mit einer schmalen Grünfläche, welche im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreisstraße entstanden ist, zusammengelegt. Somit kann in diesem Bereich wieder ein kleiner öffentlicher Aufenthaltsbereich mit Sitzbank und Tisch geschaffen werden. Der vorhandene Korbinians-Apfelbaum soll umgepflanzt werden und ebenfalls an dieser Stelle einen Platz finden. Somit kann die bestehende Grünfläche in leicht veränderter Form und Größe erhalten werden.

Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Durch die Nutzung selbst sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Bereich der Freiflächen der Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan ein Treffpunkt zum Verweilen geplant, welcher nicht nur für die Bewohner des (faktischen) Dorfgebietes vorgesehen ist, sondern auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Entlang der Schmiechach ist ein öffentlicher Spielplatz geplant, durch welchen auch die erforderliche Spielplatzfläche für die Mehrfamilienhäuser nachgewiesen wird.

Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des (faktischen) Dorfgebietes tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld und einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

Zusammenfassend sind **keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Erholung)**, sondern vielmehr eine Verbesserung der Erholungsqualität zu erwarten.

### **7.6.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Realisierung der Bebauung und des Spielplatzes kommt es überwiegend zu einer Inanspruchnahme einer Brachfläche und untergeordnet zum Verlust einer Wiese / Grünlandfläche. Hierbei handelt es sich um naturschutzfachlich nicht besonders hochwertige Lebensräume, insbesondere da diese vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar sind. Weiterhin sind Gehölzbestände von Rodung betroffen. Von geringer Wertigkeit und ohne Schutzstatus ist hierbei ein Essigbaum-Aufwuchs im südwestlichen Geltungsbereich.

Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze ist die Rodung von Gehölzen mittlerer Wertigkeit erforderlich. Eventuell können einzelne Gehölze erhalten werden. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um junge Eschen (Stammdurchmesser zumeist ca. 0,10 m bis vereinzelt maximal 0,20 m) sowie um Strauchbewuchs mit einheimischen Sträuchern (Hasel, Holunder, ...), welche zum Teil überaltert und nicht mehr sehr vital sind.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg liegt bei diesem Gehölzbestand der Schutzstatus nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG (geschützter Landschaftsbestandteil) vor, und es ist daher ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme vom Verbot des Art. 16 BayNatSchG zu stellen sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde mit Schreiben vom 05.08.2021 bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme vom Verbot des Art.16 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BayNatSchG für den bereits beseitigten und noch zu beseitigenden Feldgehölzbestand gestellt.

Mit Bescheid vom 10.11.2021 wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung mit Nebenbestimmungen zur Rodung des geschützten Feldgehölzes<sup>107</sup> nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG erteilt.

Diese Ausnahmegenehmigung beinhaltet insbesondere auch Auflagen zur Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Festgelegt wurde die Neupflanzung von Gehölzen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Fläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Davon sind 210 m<sup>2</sup> als Uferbegleitgehölz entlang der Schmiechach auf der Fl.-Nr. 435 sowie 140 m<sup>2</sup> als Hecke auf der Fl.-Nr. 525, jeweils Gemarkung Schmiechen, zu erbringen. Im Detail geregelt sind u. a. die zulässigen Pflanzenarten, erforderliche Mengen, Qualitäten, Herkunft der Pflanzen, Zeitpunkt der Durchführung, Pflegemaßnahmen, Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen.

Bezüglich der Flächengrößen der Inanspruchnahme wird auf das „Schutzgut Fläche und Boden“ und die „Flächenverteilung“ verwiesen.

Ein Eingriff in das Uferbegleitgehölz der Schmiechach bzw. in die nordöstlich angrenzenden Altbaumbestände auf dem Nachbargrundstück ist nicht vorgesehen.

Baumfällungen, Gehölzschnitt sowie die Baufeldräumung sollen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, ansonsten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) erfüllt werden. Bezüglich der Schonung von Gehölzbeständen im unmittelbaren Grenzbereich des Planungsgebietes wird auf die Beachtung der einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) verwiesen.

Die Inanspruchnahme von Gehölzen führt nicht zu einem erheblichen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im direkten und weiteren räumlich-funktionalen Umgriff sind Gehölzbestände mit weitaus größerer Flächenausdehnung und höherer Habitatqualität vorhanden. Weiterhin erfolgt im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Beseitigung von nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützten Feldgehölzen / -gebüsch die Neupflanzung von Gehölzen in einer Flächengröße von rund 350 m<sup>2</sup> ebenfalls innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes (Schmiechach-Bachau). Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigung) sind nicht zu erwarten.

Die Gehölzkulisse entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze bleibt aufgrund der Bestandsbäume auf dem Nachbargrundstück grundsätzlich erhalten und soll durch Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt werden, wie aus dem vorgelegten Freiflächengestaltungsplan ersichtlich wird. Baubedingte Auswirkungen, wie Baulärm, Erschütterungen und Staubbildung, können zu Störungen der näheren Umgebung und der Lebensräume führen. Betroffen sind hierbei insbesondere die unmittelbar angrenzenden Gehölze. Diese Störungen sind lediglich temporär und daher nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können, zumal im näheren Umfeld vor allem sog. „Allerweltsarten“ zu erwarten sind.

Anlagebedingt entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere durch die Laubbaum- und Strauchpflanzungen werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten, wie z. B. Gehölzbrüter, und Vernetzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches entwickelt und ein Ausgleich für den Gehölzverlust geschaffen.

Betriebsbedingt werden Störungen durch Beunruhigung und Beleuchtung näher an wertgebende, benachbarte Gehölzbestände herangetragen. Es wird daher auf § 41a BNatSchG-E (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) und Art. 11a Satz 4 BayNatSchG (Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen) hingewiesen. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichem Licht bei der Außenbeleuchtung wird empfohlen.

Es wird daher die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichem Licht bei der Außenbeleuchtung empfohlen. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs.

<sup>107</sup> Landratsamt Aichach-Friedberg, Naturschutz Gartenkultur Landespflege, Az, 63-1734-1/8.2

- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt.

#### **7.6.4. Schutzgut Fläche und Boden**

Durch die geplante Bebauung werden eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Brachfläche) mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.685 m<sup>2</sup> (davon ca. 2.440 m<sup>2</sup> Ruderalvegetation unterschiedlicher Ausprägung und ca. 1.245 m<sup>2</sup> vegetationsarme Kiesflächen), eine Wiese / Grünland mittlerer Ertragsfähigkeit (ca. 1.470 m<sup>2</sup>) sowie Gehölzflächen (ca. 350 m<sup>2</sup> bis ca. 520 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen. Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 5.800 m<sup>2</sup>, die Summe der maximal zulässigen Versiegelung des Baulandes beträgt GR 3.500 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,67 und somit bzw. einem hohen Versiegelungsgrad. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf die „Flächenverteilung“ verwiesen.

Als Folge sind im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen ein Verlust von Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Betroffen ist hierbei auch ein punktuell, kleinräumiges und lokal stark begrenztes Vorkommen von Torfböden. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Plätze (Treffpunkte) mindern diese Auswirkungen.

Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der privaten Freiflächen sind keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Boden anzunehmen.

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Flächendimension bei der Neuinanspruchnahme (Wiese / Grünland) sowie der überwiegenden Lage im Innenbereich und der Nachverdichtung auf einem vorgelagerten und vorbelasteten Standort **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden** zu erwarten.

#### **7.6.5. Schutzgut Wasser**

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. von Schichtengrundwasser. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet, da mit einem Anschneiden von wasserführenden Schichten bzw. mit Schichtengrundwasser zu rechnen ist. Gegebenenfalls ist eine Bauwasserhaltung erforderlich.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer maximal zulässigen GR von 3.500 m<sup>2</sup> (GRZ von ca. 0,67). Dies entspricht einem hohen Versiegelungsgrad. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt u. a. die Verwendung sickertfähiger Beläge für Stellplätze und Plätze (Treffpunkte).

Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist nur sehr eingeschränkt und lokal möglich. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht daher eine Sammlung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers durch zwei Füllkörperrigolen und zwei Schächte vor. Aus diesen Rückhalteanlagen sind gedrosselte Einleitungen in den Vorfluter (Schmiechach) möglich. Somit können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und eine Hochwassergefahr vermieden werden.

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze und Richtlinien zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der privaten Freiflächen vorausgesetzt - von keinen weiteren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen. Empfehlungen zum Einbau von Zisternen sollen zur Schonung des Schutzgutes Grundwasser beitragen.

Zusammenfassend sind **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser** zu erwarten.

#### **7.6.6. Schutzgut Klima und Luft hygiene**

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im (faktischen) Dorfgebiet selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Überbauung büßt der Geltungsbereich seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z. B. Laubbaum-



und Strauchpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei.

Infolge der Wohnnutzung sind eine steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (vgl. „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und „Mehrverkehr“) sowie ein Anstieg der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) zu erwarten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

Zusammenfassend sind **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene** zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann aufgrund der Hanglage sowie der abschnittsweisen Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines wassersensiblen Bereiches nicht ausgeschlossen werden, da mit dem Klimawandel eine Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit zu erwarten ist.

Es wird daher darauf hingewiesen, insbesondere in Bezug auf das Grund-, Schichten- und wildabfließende Oberflächenwasser entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu treffen.

#### **7.6.7. Schutzgut Landschaft**

Temporäre Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer innerörtlichen Nachverdichtung im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Weiterhin wird eine Wiese / Grünlandfläche mit geringer Fläche neu in Anspruch genommen. In diesem Bereich erfolgt somit eine zusätzliche bauliche und technische Überprägung der Landschaft. Bedingt durch die Hanglage sind umfangreiche Geländeänderungen erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung, zur Geländemodellierung sowie zur Gebietsein- und -durchgrünung tragen dazu bei, dass die Neubebauung sich möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zusammenfassend sind **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft** zu erwarten.

#### **7.6.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der südöstliche Abschnitt des Geltungsbereiches war bereits mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal D-7-7731-0046 „Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühzeitliches Wasserschloss“ - können Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden und sind nach Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu erwarten. Auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird daher unter Ziffer C 2.5 der Satzung hingewiesen.

Ein optischer Zusammenhang des (faktischen) Dorfgebietes mit dem historischen Gebäudebestand des Schlosses Schmiechen besteht aufgrund der das Schlossareal umgebenden Großgehölze nicht. Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind daher nicht zu erwarten. Es sind **voraussichtlich geringe bis potenziell hohe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter** zu erwarten.

##### Sachgüter

Aufgrund der Hanglage, der teilweisen Lage in einem wassersensiblen Bereich sowie des gemäß Baugrundgutachten anzunehmenden Bemessungswasserstandes bis Geländeoberkante werden Schutzmaßnahmen für Gebäude empfohlen. Bezüglich detaillierter Ausführungen zu den Anforderungen an die Bauausführung wird auf das vorliegende Baugrundgutachten sowie die Hinweise und Vermerke unter Ziffer C der Satzung verwiesen.

##### Verkehrswegebestand:

Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende Kreisstraße Kr AIC17 wurde im Jahr 2020 ausgebaut. Ein weiterer Ausbau der Ringstraße südlich des Geltungsbereiches in Zusammenhang mit dem Vorhaben ist nicht erforderlich.

#### **7.7. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

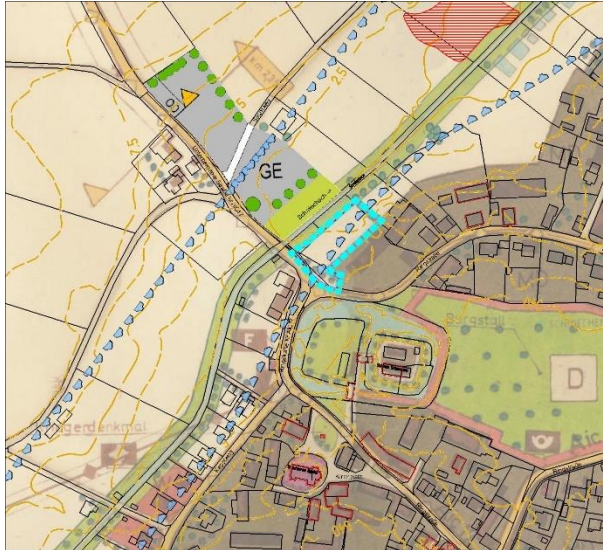
Im Rahmen der Neuauftellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich 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.

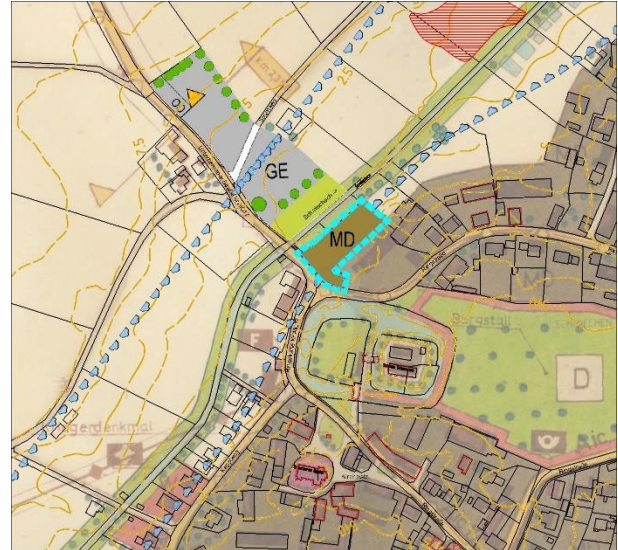
Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### 7.8. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche) abgewichen.



**Abb. 14: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**



**Abb. 15: Berichtigter Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird anstelle der „Fläche für die Landwirtschaft“ ein „Dorfgebiet“ dargestellt.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand, die digitale Höhenkarte, der wassersensible Bereich dargestellt. Im näheren Umfeld werden die kartierten Bau- und Bodendenkmäler und Biotope nachrichtlich übernommen.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schmiechen nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart		Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
		Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
	Dorfgebiet	ca. 0,000 ha	0,0%	ca. 0,212 ha	0,0%
	Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,212 ha	100,0%	ca. 0,000 ha	0,0%
<b>Änderungsbereich Summe</b>		<b>ca. 0,212 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 0,212 ha</b>	<b>0,0%</b>

**Tab. 4: Flächenverteilung – 3. Berichtigung**

	Wohnbaufläche	ca. 19,86 ha	43,9%	ca. 19,86 ha	43,7%
	Dorfgebiet	ca. 14,58 ha	32,2%	ca. 14,79 ha	32,6%
	Sondergebiet Sport / Freizeit	ca. 6,33 ha	14,0%	ca. 6,33 ha	13,9%
	Sondergebiet Erneuerbare Energien	ca. 1,78 ha	3,9%	ca. 1,78 ha	3,9%
	Gewerbegebiet	ca. 0,90 ha	2,0%	ca. 0,90 ha	2,0%
	Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,59 ha	1,3%	ca. 0,59 ha	1,3%
	Versorgungsanlagen	ca. 1,18 ha	2,6%	ca. 1,18 ha	2,6%
<b>Schmiechen mit Bahnhof Summe</b>		<b>ca. 45,22 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 45,43 ha</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderung Ortsteil Schmiechen</b>					<b>0,47%</b>

**Tab. 5: Flächenverteilung - Ortsteil Schmiechen**

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
<b>Gemeindegebiet</b>				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 22,94 ha	38,8%	ca. 22,94 ha	37,9%
Dorfgebiet	ca. 22,01 ha	37,2%	ca. 22,22 ha	36,7%
Mischgebiet	ca. 0,87 ha	1,5%	ca. 0,87 ha	1,4%
Gewerbegebiet	ca. 0,90 ha	1,5%	ca. 0,90 ha	1,5%
Sondergebiet Sport / Freizeit	ca. 9,03 ha	15,2%	ca. 9,03 ha	14,9%
Sondergebiet Erneuerbare Energien	ca. 1,78 ha	3,0%	ca. 1,78 ha	2,9%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,76 ha	1,3%	ca. 0,76 ha	1,3%
Versorgungsanlagen	ca. 0,92 ha	1,6%	ca. 2,10 ha	3,5%
<b>Gemeindegebiet</b>	<b>ca. 59,19 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 60,58 ha</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderung Gemeindegebiet</b>				<b>0,36%</b>

Tab. 6: Flächenverteilung - Gemeinde Schmiechen

Durch die Darstellung des „Dorfgebietes“ erfolgt im Ortsteil Schmiechen eine Erhöhung der Baugebietsflächen (inkl. der Flächen für Gemeinbedarf bzw. Versorgungsanlagen) um 0,47 % und im gesamten Gemeindegebiet um ca. 0,36 %.

### 7.9. Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages (DFV) ist die Verpflichtung (A § 3 Ziffern 2ff) des Investors, innerhalb eines Zeitraumes von spätestens 9 Monaten nach der ortsüblichen Bekanntmachung und damit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung der Wohnanlage einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für sämtliche baulichen Anlagen inklusive Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen, mit der Bauausführung spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung bzw. nach Erhalt der gemeindlichen Mitteilung, dass kein /Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, zu beginnen und die Bauarbeiten für alle Bauwerke einschließlich der Neben- und Außenanlagen innerhalb von 72 Monaten ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung zu beenden (Bezugsfertigkeit bzw. Nutzungsaufnahme).

Ferner werden noch folgende Regelungen getroffen

- Baustellenverkehr, Beweissicherung etc. (A § 4),
- Erschließung (A § 5),
- Herstellung für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen (A § 6),
- Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG (A § 7),
- Ablöse Herstellungsverpflichtung Kinderspielplatz (A § 8),
- Beseitigung des Niederschlagswassers inklusive wasserrechtlichem Verfahren (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.6),
- Brandschutz, Galerieebene im zweigeschossigen Dachgeschossausbau (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.1.5),
- konkrete Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung, inklusive der Anzahl der Wohnungen (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffern 2.1.2 und 2.1.3) und Abstellräume im Keller (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.1.7),
- Ausschluss von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.1.4),
- Errichtung eines Verkehrsspiegels (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.2),
- Naturschutzfachlicher Ausgleich zur Rodung eines Feldgehölzes (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.4 ff.) und
- Folgekostenvertrag (B 2 Ziffer 3 weitere städtebauliche Vereinbarung Nr. 2 Folgekostenvertrag).

In der nicht öffentlich Gemeinderatssitzung am 06.12.2021 wurde der Durchführungsvertrag einstimmig beschlossen und vom Vorhabenträger und Ersten Bürgermeister unterzeichnet.

---

**8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**

---

**8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen****8.1.1. Strukturdaten****Einwohnerzahl der Gemeinde:**

1.347 Einwohner am 31.12.2020

**Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:**

1.215 Einwohner am 31.12.2011, damit + 132 Einwohner (zensusbereinigt + 172 Einwohner)

**Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung**

1.530 Einwohner im Jahr 2033

**Bevölkerungsprognose des Landkreises**

7,45 % „zunehmend“ für das Jahr 2038

**Durchschnittliche Haushaltsgröße**

2,19 Einwohner/Wohnung

**Einstufung im Zentrale Orte-System**

keine, „allgemeiner ländlicher Raum“

**Gebietskategorie gem. LEP**

„allgemeiner ländlicher Raum“

**Verkehrsanbindung**

Kreisstraße Kr AIC17, Haltepunkt Schmiechen (Schwaben) an der Bahnstrecke „Mering-Geltendorf“, Buslinien 108 (Mering – Unterbergen – Schmiechen)

**Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

keine Daten vorhanden

**8.1.2. Bestehende Flächenpotential in der Gemeinde****Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:**

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

- Im Osten von Schmiechen an der Eglinger Straße eine Fläche von ca. 0,471 ha,
- im Südosten von Schmiechen an der Eglinger Straße eine Fläche von ca. 0,355 ha und
- im Südwesten von Schmiechen an der Wankstraße eine Fläche von ca. 0,593 ha.

Diese Flächen stehen im Gegensatz zu der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. 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 Flächen aus dem Flächennutzungsplan widerspräche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da sich aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation eine Bebauung aufdrängt.

**Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht/****Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:**

Nach dem Abbruch der Hofanlage handelt es sich beim straßennahen Bereich um eine Baulücke, für die Baurecht besteht. So strebt die Gemeinde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umnutzung der Brachfläche an.

**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:**

Die Gemeinde greift mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen ehemaligen, leerstehenden bzw. ungenutzten Gebäudebestand zurück, welcher im Frühjahr 2019 abgebrochen wurde. Damit handelt es sich um eine Brachfläche.

**Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:**

Die Gemeinde Schmiechen hat im Jahr 2005 an einem Pilotprojekt zum Thema Flächensparen teilgenommen. Dabei wurde die Fl.-Nr. 64 als „Althofstelle Restnutzung (AsRn Nr. 93)“ mit einer Nachverdichtung mit fünf Baugrundstücken auf einer Fläche von 5.164 m<sup>2</sup> in die Statistik eingebracht.

Die Gemeinde greift mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nachverdichtung einer ehemals bebauten Fläche auf.

**8.1.3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs – Bevölkerungsziel**

Legt man die für die Gemeinde Schmiechen im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,78 % als unteren Wert zugrunde, sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das



mittlere zensusbereinigte Bevölkerungswachstum von bis zu 1,10 % als Entwicklungsziel (zensusbereinigte Entwicklung von 2011-2020) als vertretbar an.

Für die Gemeinde Schmiechen bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 11 – 16 Einwohnern** und damit für das Jahr 2031 eine Bevölkerungszahl von ca. 1.507 bis 1.565 Einwohnern, was einem Wachstum von ca. 146 bis ca. 209 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2020 (mit 1.347 Einwohnern) entspricht.

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2031 für ca. 72 bis ca. 105 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum in Form von Wohnungen zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde eine Wohnanlage in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für verträglich.

So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von **ca. 11 bis 16 Einwohnern** füllt sich die neue Wohnanlage mit ca. 83 Einwohner in 5 Jahren 2 Monate bis 7 Jahren 6 Monate.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2011-2020) von **ca. 7 Einwohnern**, einer Fortschreibung der natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung (2011-2020) von **ca. 7 Einwohnern** und des Bedarfes an Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2020-2031) von **ca. 4 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 18 Einwohnern pro Jahr**. Somit wird sich die Wohnanlage in ca. 4 Jahren 7 Monate füllen.

#### 8.1.4. Neuausweisung

Da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 64 im Außenbereich befindet, erfolgt trotz der obigen Berücksichtigung der Flächenpotentiale um eine marginale Neuausweisung (auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit ca. 0,212 ha) für ein (faktischen) Dorfgebiet. So sind für die Gemeinde, selbst der bei dieser Innenentwicklungsmaßnahme, nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

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

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 eine rückwärtig zur ehemaligen Hofstelle gelegene Wiese mit einer Außenbereichsfläche von ca. 0,165 ha durch ein (faktischen) Dorfgebiet und eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld - nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder ein „Versiegelungsverbot“<sup>108</sup>. Durch die Berichtigung 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 Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, der geringen Größe und des ungünstigen Zuschnitts bzw. Lage für die Bewirtschaftung, trotz der mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte Grünland „MoL-b2 49/48“<sup>109</sup>) vertretbar.

#### 8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der

<sup>108</sup> so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

<sup>109</sup> **Bodenart MoL** = Moor/Lehm; **Klima b** = entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7°-8° C, also dem größten Teil Bayerns; **Wasserstufe 2** = kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung; **Wertzahlen 49/48** = Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

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 im nordwestlichen Ortsbereich von Schmiechen und der direkt anschließenden vertieften Schmiechach sind Gefahren durch Flusshochwasser denkbar, aber aufgrund der Erkenntnisse der Gemeinde aus dem Pfingsthochwasser 2001 nicht sehr wahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete vor. Nur der wassersensible Bereich deutet auf entsprechende Gefahren hin. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs bzw. in Ortsrandlage ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. Jedoch kann das Auftreten von gebietseigenem, wild abfließendem Hang- bzw. Oberflächenwasser aufgrund der Hanglage des (faktischen) Dorfgebietes nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Starkregenereignisse wird daher auf die allgemeine Eigenvorsorge des Bauherren - insbesondere auch innerhalb des wassersensiblen Bereichs - verwiesen, um Schäden zu vermeiden bzw. minimieren.

Nach dem Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH wurde an mehreren Stellen in Tiefen von ca. 1,4 m bis 2,45 m Schichtenwassers gemessen. Ferner wurden gespannte Grundwasserverhältnisse ermittelt, sodass von einem Bemessungswasserstand - Geländeoberkante ausgegangen werden muss. So muss mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um im (faktischen) Dorfgebiet neben den Sachschäden auch die Gefahr für Menschen zu minimieren bzw. Todesopfer zu vermeiden, werden Aufenthaltsräume im Kellergeschoss ausgeschlossen.

#### **8.4. Belange des Klimaschutzes**

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 Erdwärme)
- 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-/Fernwärmenetz).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG<sup>110</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.

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

##### **8.5.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Aufgrund der lediglich geringfügigen bestehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) durch den Verkehrswegebefund sind diesbezüglich keine gesonderten Maßnahmen zum Immissionsschutz, d. h. keine aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen, erforderlich. Zum westlich gelegenen Anwesen mit dem tierhaltenden Betrieb (Pferdehaltung/therapeutisches Reiten) sind die Abstände ausreichend. Schutzgut Mensch (Erholung)

Durch eine geringfügige Verlegung der bestehenden kleinen öffentlichen Grünfläche mit Sitzbank und Tisch an der Ringstraße/Unterbergener Straße werden mögliche Einschränkungen der Erholungsfunktion des Geltungsbereiches vermieden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die Neuanlage eines

<sup>110</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinsparungsgesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

Spielplatzes tragen zu einer Erhöhung der Freiraum-, Aufenthalts- und Erholungsqualität innerhalb des (faktischen) Dorfgebietes und am Ortsrand bei.

#### **8.5.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das grünordnerische Konzept sieht eine Freihaltung der engeren Bachaue von Bebauung vor. Es wird ganz bewusst ein Pufferstreifen von mindestens 15 m Breite zum Gewässerrand von Bebauung freigehalten. Durch die Situierung des Spielplatzes innerhalb dieses Pufferstreifens kann einerseits teilweise den Zielen des vorliegenden Gewässerentwicklungsplanes (u. a. Nutzung mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz) und andererseits der Verpflichtung zur Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder nachgekommen werden. Da die Fläche in das Eigentum der Gemeinde übergeht, kann eine ökologisch hochwertige und naturnahe Gestaltung und Pflege des Spielplatzes, die Erhaltung und Optimierung des Vegetationsbestandes direkt entlang des Gewässerverlaufs, eine ggf. erforderliche Abzäunung gegen Fremdnutzung und dadurch die Erhaltung der bestehenden Vernetzungsfunktion in diesem Gewässerabschnitt auf Dauer sichergestellt werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Ein- und -durchgrünung des (faktischen) Dorfgebietes vor. Diese dienen einer Neugestaltung und der Vernetzung von Lebensräumen. Festsetzungen zur Artenwahl, zur Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials bei einheimischen Sträuchern und zur Pflanzqualität unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung. Die Festlegung zur Mindestgröße von offenen Baumscheiben in befestigten Flächen trägt dazu bei, das Anwachsen und langfristige Gedeihen der gepflanzten Bäume sicherzustellen.

Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall stellt eine langfristige und dauerhafte Ein- und Durchgrünung sicher. Festsetzungen zu offenen und sockellosen Einfriedungen begünstigen die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere. Zum Schutz benachbarter Gehölzbestände wird auf die einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien verwiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird auf die gesetzlichen Fristen für Baumfällungen und Gehölzschnitt verwiesen. Eine Empfehlung zur Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichem Licht bei der Außenbeleuchtung soll ebenfalls zum Artenschutz beitragen.

#### **8.5.3. Schutzgut Fläche und Boden**

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades, die Sicherung von Grünflächen (Spielplatz) sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Plätze (Treffpunkte) minimiert werden. Die festgelegten Werte für die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl liegen unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes für (faktische) „Dorfgebiete“ des § 17 BauNVO bzw. des § 19 BauNVO.

#### **8.5.4. Schutzgut Wasser**

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades minimiert werden. Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens im Bereich von Stellplätzen und Plätzen (Treffpunkte) durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zumindest teilweise erhalten. Durch die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Anlagen zur Sammlung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird dazu beigetragen, Abflussspitzen und in der Folge Hochwassergefahr zu verringern. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, z. B. durch flächige Pflanzgebote, zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

#### **8.5.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen getroffen. Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen dienen einer Verbesserung des Lokalklimas durch Staubfilterung und Frischluft-Produktion.

#### **8.5.6. Schutzgut Landschaft**

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung (u.A. Gebäudehöhen) orientieren sich am benachbarten Gebäudebestand. Des Weiteren dienen die Vorgaben zur baulichen Gestaltung, zu Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch dauerhafte Ein- und -durchgrünungsmaßnahmen werden eine Einbindung der geplanten Baukörper in das Ortsbild, ein optisch ansprechender Straßenraum und eine harmonische Überleitung zu nahegelegenen Großgehölzen sichergestellt.

#### **8.6. Mehrverkehr**

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundeigentümers, vor den Auswirkungen des Zu- und Abgangsverkehrs des Plangebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür zum einen eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich, der über die bestehende Ringstraße nach Westen und Osten an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Erforderlich ist

darüber hinaus, dass die planbedingte Lärmbelastung eine gewisse Erheblichkeit aufweist. Da die Abschätzung des Verkehrsaufkommens mit 178 Kfz/d für den Geltungsbereich unter der Bagatellgrenze von nicht mehr als 200 Kfz/d prognostiziert wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass sich die geringfügige Zunahme des Verkehrslärms nur unwesentlich auf Nachbargrundstücke auswirkt und damit hinnehmbar ist.

#### 8.7. Sichtfelder

Im Ausfahrtsbereich der Wohnanlage wurden die Sichtfelder nach RAST06<sup>111</sup> auf die Ringstraße geprüft. Unter Zugrundelegung von Tempo 50 km/h kann die Anfahrtssicht von jeweils 70 m Schenkellänge nach Westen nicht eingehalten werden, da dies durch die Raumkante des Hauses A verdeckt wird. Eine Anfahrtssicht von 30 m Schenkellänge kann nach Westen eingehalten werden, sodass hier geprüft wird, ob Tempo 30 km/h verkehrsrechtlich angeordnet und/oder ob ein Straßenspiegel angebracht werden kann. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass an der Ausfahrt in die Ringstraße keine optimalen Bedingungen herrschen, trotzdem kann der zukünftige Verkehr abgewickelt werden

Hierzu trifft der Durchführungsvertrag (A § 3 Nr. 2 Durchführungsverpflichtung Ziffer 2.2) eine Regelung zur Aufstellung des Verkehrsspiegels.

#### 8.8. Grunddienstbarkeit

Durch den Vorhabenträger wurde angeboten, eine notarielle Grunddienstbarkeit über die Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen) bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen. Demnach liegen folgende notarielle Urkunden vor:

- **URNr. 596/D/2021 W vom 30.04.2021** zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen ausgehend von einem landwirtschaftlichen Betrieb, derzeit Pferdehaltung, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur-Nr. 62.
- **URNr. 1738/D/2021 W vom 25.11.2021** für Bestellung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben (wohl gemeint die auf Fl.-Nrn. 64/3 mit 64/4, Fl.-Nr. 67, Fl.-Nrn. 70/1 mit 70 und Fl.-Nr. 73) zugunsten der Gemeinde Schmiechen

#### 8.9. Sonstige Auswirkungen

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

Schmiechen, 17.12.2021

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

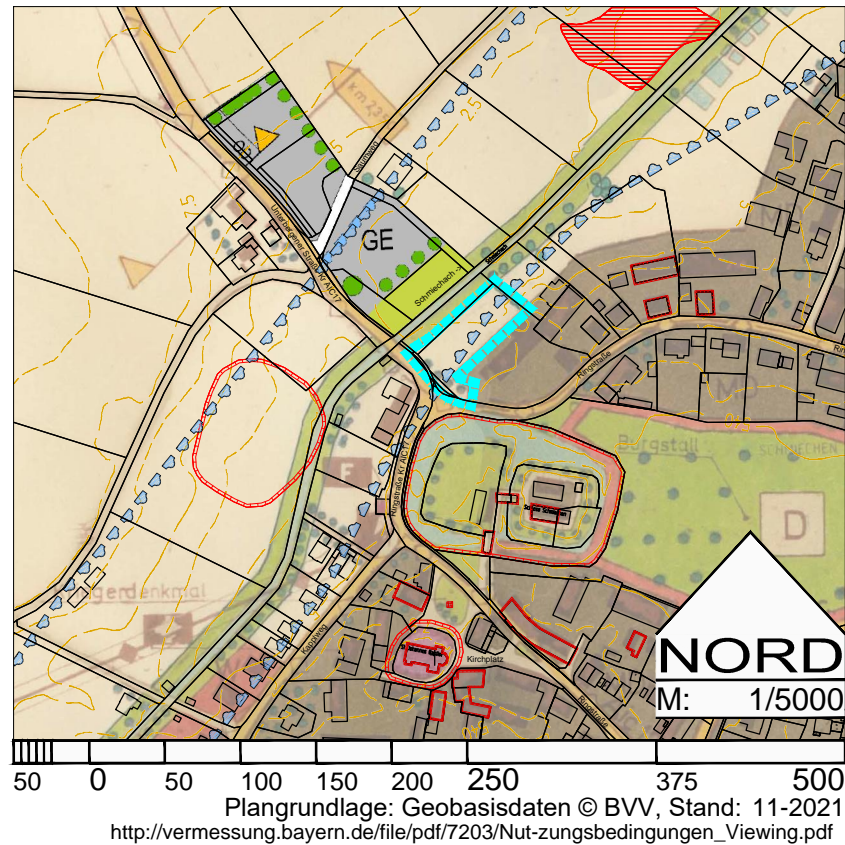
Fürstenfeldbruck

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

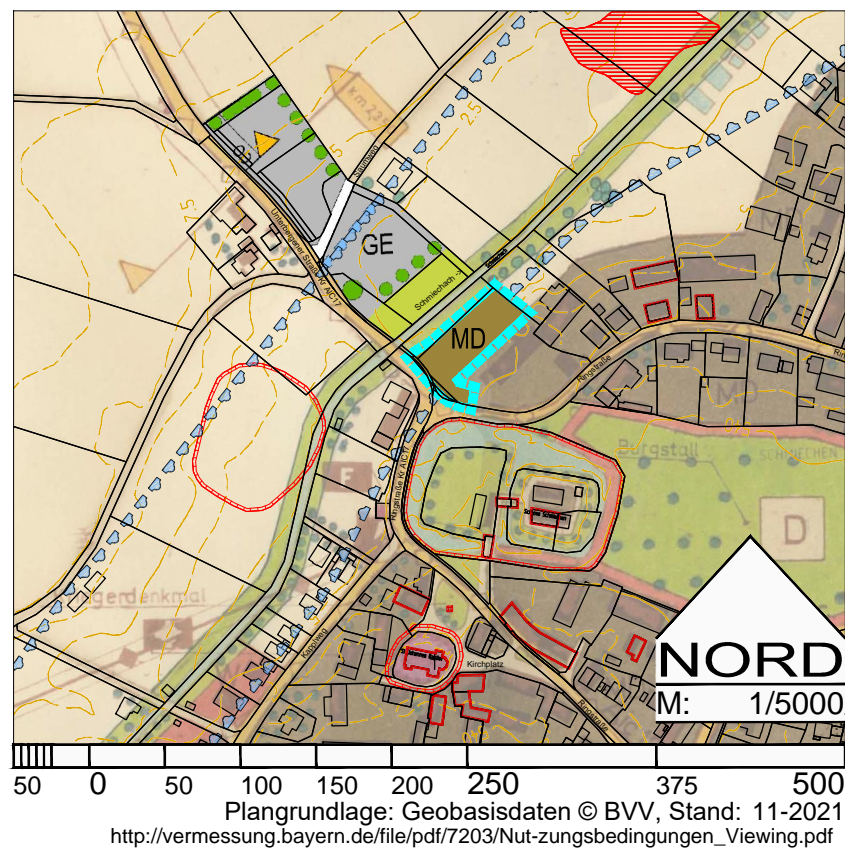
<sup>111</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06



RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



BERICHTIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i.d.F. 06.12.2021



DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Berichtigung

PLANGRUNDLAGE, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

- Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
- Straßenbezeichnung (z.B. Ringstraße)
- Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 500 m ü.NN)
- wassersensibler Bereich, auch außerhalb des Änderungsbereichs
- kartierte Biotope, außerhalb des Änderungsbereichs
- kartierte Baudenkmäler, außerhalb des Änderungsbereichs
- kartierte Bodendenkmäler, außerhalb des Änderungsbereichs

ausgefertigt  
Schmiechen, den 17.12.2021

.....  
Josef Wecker  
Erster Bürgermeister