

- Teil B -

Gemeinde Schmiechen
Landkreis Aichach-Friedberg



**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Westlich des Kappelweges“**

- ENTWURF -

Begründung

vom 10.01.2022

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ in der Fassung vom 10.01.2022 (Entwurf).

Entwurfsverfasser
der Aufhebungssatzung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Lage und Bestand des Aufhebungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der ca. 1,1 ha große Aufhebungsbereich liegt im südwestlichen Randbereich der Ortslage Schmiechen, zwischen der Schmiechach und dem Kapplweg bzw. der Ringstraße. Der Aufhebungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 2 (Teilfläche), 4, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 44/8 (Teilfläche), 44/23 (Teilfläche), 60, 61, 429 und 430/1, jeweils Gemarkung Schmiechen.

Der Großteil der innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden Grundstücke ist bereits durch ein- bzw. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 baulich genutzt. Im Bereich der privaten Gartenbereiche hat sich in den letzten Jahren bereits Gehölzaufwuchs unterschiedlichsten Alters und Ausprägung entwickelt. Teilweise finden sich hier auch siedlungstypische Ziergehölze. Bei dem bislang noch nicht baulich genutzten Grundstück Flur Nr. 61 handelt es sich um eine intensiv gepflegte Rasenfläche ohne jeglichen Gehölzaufwuchs.



Abb. 1: Luftbild mit Aufhebungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Die innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden Grundstücke befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Lediglich bei dem Grundstück Flur Nr. 430/1 handelt es sich um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, das im Eigentum der Gemeinde Schmiechen liegt.

B) Planungsrechtliche Ausgangssituation

B.1) Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmiechen ist der betreffende Aufhebungsbereich weitestgehend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bereich des Kapplweges und der Ringstraße sind als „örtliche Verkehrsfläche“ dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen auch hinsichtlich der künftig beabsichtigten Flächennutzungen in diesem Bereich weiterhin im Einklang mit den grundsätzlichen Vorstellungen der Gemeinde Schmiechen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

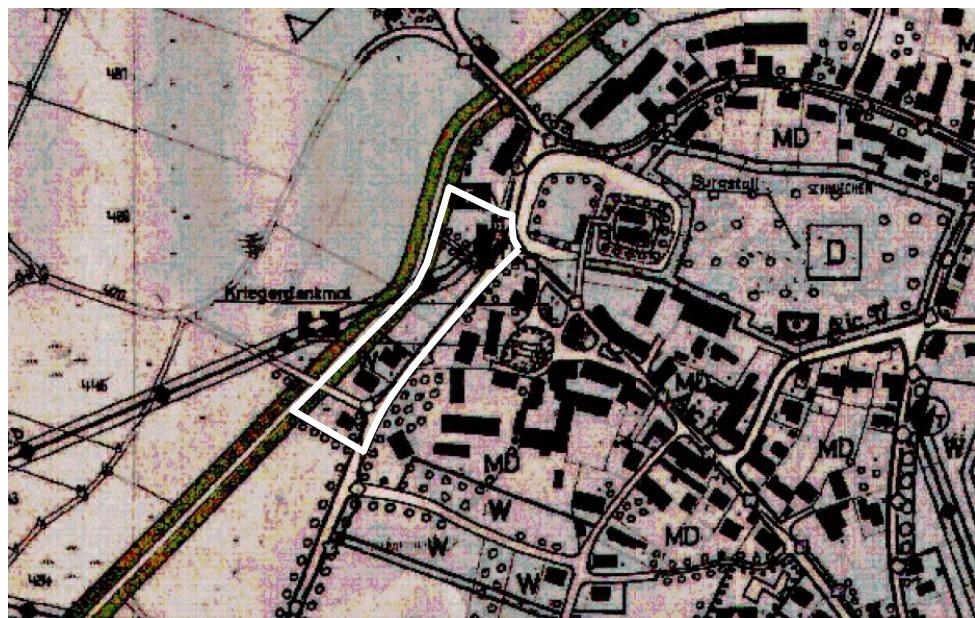


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmiechen

B.2) Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ziel des am 19.03.1976 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ war die planungsrechtliche Sicherung von reinen Wohngebietsflächen (WR gemäß § 3 BauNVO) sowie der in diesem Zusammenhang erforderlichen Verkehrsflächen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 sieht für die Bebauung westlich des Kapplweges dabei klar definierte Baufenster mit konkreten Vorgaben zur möglichen Überbauung (nur Einzel- oder Doppelhäuser, maximal zwei Vollgeschosse, Dachneigung von 35°-38° etc.) vor.

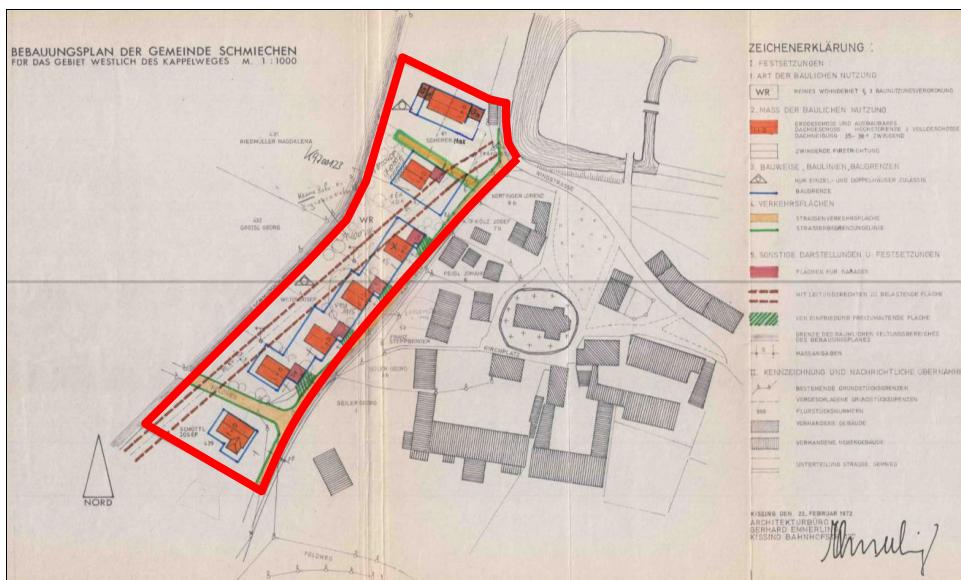


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“, rechtsverbindlich seit 19.03.1976

Mit der seit 18.12.1996 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ und der seit 09.02.2000 rechtverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ wurden von der Gemeinde Schmiechen seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes insgesamt zwei Änderungsverfahren durchgeführt.

C) Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ haben sich auf den Bauflächen westlich entlang des Kapplweges in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohngebäude angesie-

delt, deren Baustrukturen teilweise auch bereits Abweichungen von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich machten. Darüber hinaus liegt in der Gemeinde Schmiechen für das bislang noch nicht baulich genutzte Grundstück Flur Nr. 61 aktuell eine Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines 5-Familienhauses vor, die mit den teilweise veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 nicht mehr vereinbar ist. Zudem sind die Kommunen nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und Nachverdichtung derartiger Flächen angehalten, bevor weitere Neubauflächen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ entwickelt werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

Nachdem der Großteil der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 zwischenzeitlich bereits mit einem Einzel- oder Doppelhaus baulich genutzt ist und diese Baustrukturen auch künftig eine prägende Wirkung für die weitere bauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets Schmiechen ausüben, ist die Gemeinde Schmiechen in Abstimmung mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg zu der Entscheidung gelangt, den Bebauungsplan Nr. 3 aufzuheben. Mit Beschluss vom 13.09.2021 hat der Gemeinderat Schmiechen demnach bereits beschlossen das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 einzuleiten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die bereits bestehenden Gebäude und perspektivischen Vorhaben im Bereich des Aufhebungsbereiches künftig ausschließlich nach § 34 BauGB (ortsübliche Bebauung) beurteilt werden. Damit ergibt sich für die Bestandsgebäude ein größerer Spielraum für bauliche Erweiterungen und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Für das bislang noch unbebaute Grundstück innerhalb des Aufhebungsbereiches ergeben sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 künftig ebenfalls etwas mehr Möglichkeiten bei der Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets Schmiechen zu befürchten wären.

Das Aufhebungsverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (siehe hierzu auch Kapitel E).

D) Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Für die bereits größtenteils baulich genutzten Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde Schmiechen eine Steuerung über § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ künftig vollkommen ausreichend. Die im Aufhebungsbereich und dessen Umfeld bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen entfalten einerseits eine ausreichende Prägung für eine räumlich begrenzte Arrondierung auf den bislang noch unbebauten Flächen innerhalb des Aufhebungsgebietes, lassen andererseits aber auch noch eine relativ flexible Handhabung, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zu.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 können künftige Bauvorhaben im Umgriff des Aufhebungsgebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung etc. eindeutig auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden. Künftige Bauvorhaben müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ den mit der Aufstellung von Bauleitplänen verbundenen Zielen (§ 1 Abs. 6 BauGB) Rechnung trägt und sich auch nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets Schmiechen auswirkt.

E) Beschleunigtes Verfahren nach 13 a BauGB

Das Verfahren für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich des Kappelweges“ wird aufgrund der erfüllten Voraussetzungen nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

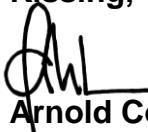
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

F) Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Aufhebungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde/Abfallbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Aufgestellt:
Kissing, 10.01.2022


Arnold Consult AG