

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



**Bebauungsplan Nr. 13-3**  
zur  
**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gemeindezentrum“**

**ENTWURF**

Festsetzungen durch Text  
Festsetzungen durch Planzeichen  
Hinweise durch Planzeichen  
Planzeichnung vom 06.12.2021  
Städtebauliche Begründung  
Verfahrensvermerke

gefertigt am 07.03.2022  
geändert am:

von  
Gemeinde Schmiechen  
Hauptstraße 42  
86511 Schmiechen

**Präambel:**

Die Gemeinde Schmiechen erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 31 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 11 Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) und Art. 4 Abs. 2 und 3 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - **BayNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2024 (GVBl. S. 352), diesen Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 als **Satzung**.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gemeindezentrum“ vom 07.03.2022

#### Festsetzungen durch Text

##### § 1

Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt mit ihren geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan Nr. 13 „Gemeindezentrum“ i.d.F. vom 18.05.2005 und dessen 2. Änderung Bebauungsplan i.d.F. vom 12.10.2012. Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen der rechtsverbindliche Bebauungsplan und dessen 2. Änderung fort.

##### § 2




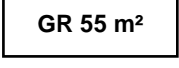
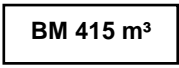
**Die Festsetzung durch Text in C 2b Text des Bebauungsplanes Nr. 13 i.d.F. vom 18.05.2005 wird wie folgt geändert:**

Bei Nebenanlagen wird die ~~seitliche~~ traufseitige Wandhöhe, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, als maximal zulässige Höhe von ~~3,50 m~~ **6,50 m** festgesetzt.

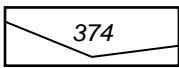

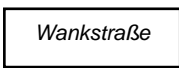

##### § 3

Diese Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Festsetzung durch Planzeichen

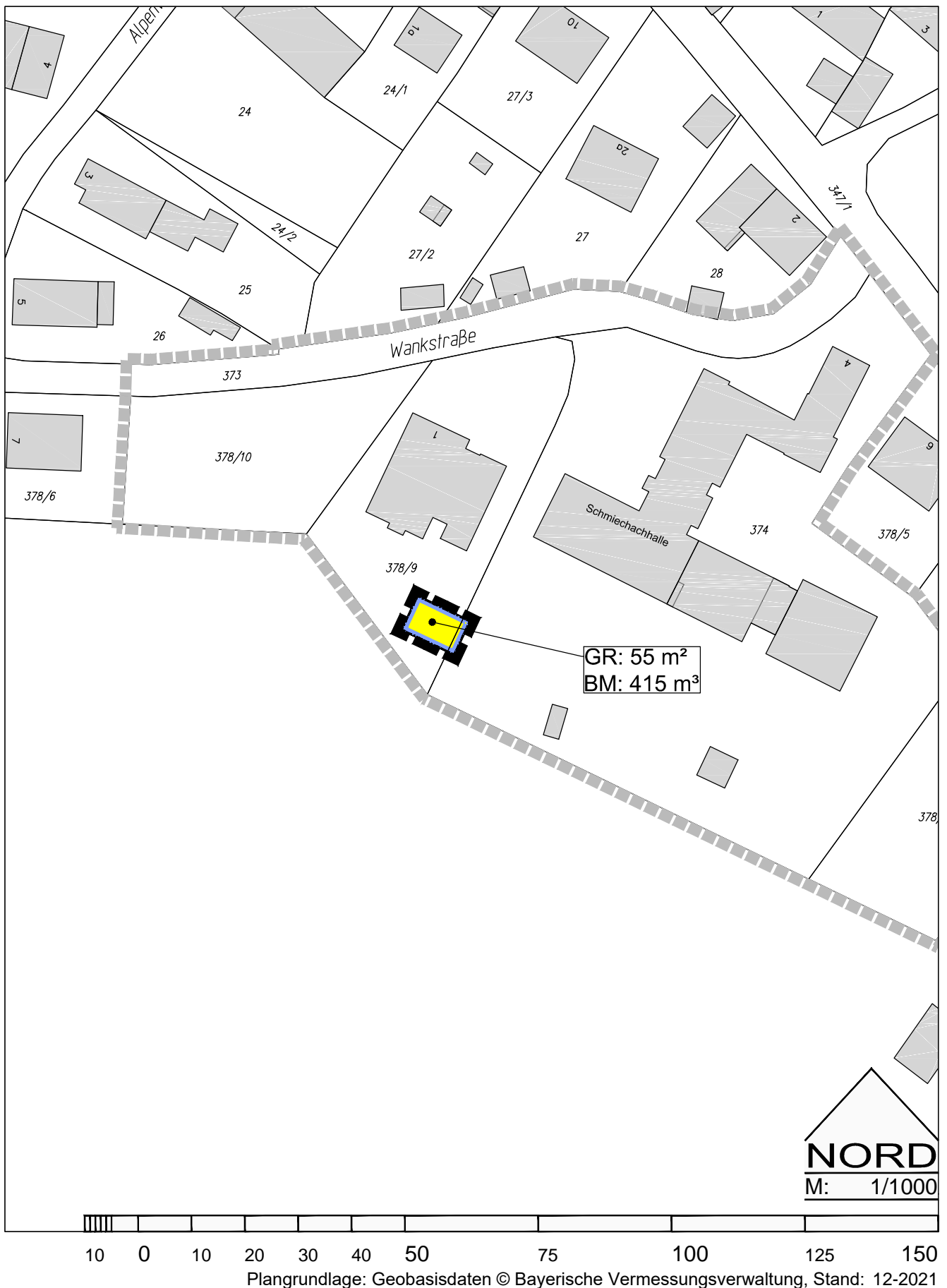
-  Räumliche Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes
-  Versorgungsfläche für die Erzeugung und Verteilung von Wärme
-  Baugrenze
-  zulässige Grundfläche, mit Flächenangabe, hier 55 Quadratmeter  
Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden
-  zulässige Baumasse, mit Volumenangabe, hier 415 Kubikmeter

#### Hinweise durch Planzeichen

-  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 374
-  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 4
-  Straßennamen, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Wankstraße
-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 mit dessen 2. Änderung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gemeindezentrum"  
vom 07.03.2022

Planzeichnung vom 07.03.2022



Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 12-2021

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gemeindezentrum“ vom 07.03.2022

#### **Städtebauliche Begründung**

zur **3. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 13 „**Gemeindezentrum**“ der Gemeinde Schmiechen, Verwaltungsgemeinschaft Mering.

#### **1. Entwurfsverfasser:**

Gemeinde Schmiechen

#### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Die Gemeinde Schmiechen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan samt 8 Änderungen und drei Berichtigungen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kiesabbau nördlich von Unterbergen“ befindet sich im Verfahren. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gemeindezentrum“ entspricht teilweise der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für Landwirtschaft).

Beim Bebauungsplan Nr. 13 „Gemeindezentrum“ i.d.F. vom 18.05.2005 wurde die gesamte Planzeichnung zunächst durch die 1. Änderung i.d.F. vom 02.04.2007 und anschließende durch die 2. Änderung i.d.F. vom 12.10.2012 geändert, wobei die Textliche Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes weitergelten.

Er setzt für den Änderungsbereich, eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und „Fläche für Abfallentsorgung“ fest. Im Übrigen Geltungsbereich wird das Baugebiet als „Sondergebiet mit Gemeinbedarfsflächen für Gemeindeverwaltung, kulturelle Zwecke, Kindergarten und Feuerwehr“ festgesetzt.

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

Nachdem die vorhandene Heizanlage für die gemeindlichen Gebäude der Schmiechachhalle, dem Kindergarten und der Feuerwehr erneuert werden muss, ist es geplant, auf dem Gelände der Schmiechachhalle eine Hackschnitzelheizung zu errichten,

Da die bestehenden Gebäudebestände nicht dafür geeignet sind, um eine entsprechende Heizanlage mit Hackschnitzelbunker aufzunehmen, ist es geplant, südwestlich der Schmiechachhalle ein neues Gebäude für die Erzeugung und Verteilung von Wärme zu errichten. Da jedoch für das geplante Bauwerk keine Baugrenzen vorgesehen sind, ist nach Auskunft des Landratsamtes Aichach - Friedberg eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Gemeinde sieht ein dringendes Erfordernis die Energiewende voranzutreiben und möchte im Bereich der gemeindlichen Gebäude vom derzeit genutzten Energieträger Öl abzukommen diesen durch erneuerbare Energien in Form von Hackschnitzeln ersetzen. Mit der Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern möchte die Gemeinde auch als Vorreiter einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und damit den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung tragen.

Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Diese Änderung ist städtebaulich und aus ortsplannerischer Sicht aufgrund der vorhandenen Bauungen nachbarrechtlich zu vertreten.

#### **4. Verfahren:**

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ermöglicht die gezielte Festsetzung von Flächen für Anlagen und Einrichtung für die Erzeugung und Verteilung von Wärme.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Grundfläche für die geplante Heizanlage. Nachdem die bisherige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für das technische Gebäude der Heizanlage ungeeignet erscheint, wird die Baumasse festgesetzt. Da der Ur-Bebauungsplan eine Regelung zur seitlichen Wandhöhe der Nebenanlagen enthält, wird diese klarstellen von 3,50 m auf 6,50 m erhöht und die Begrifflichkeit auf traufseitig umgestellt.

Da die Art und Größe der Versorgungsanlage, nach Aussage des Landratsamtes Aichach-Friedberg nicht als Nebenanlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, werden mit Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, die den gesamten Änderungsbereich umfassen.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, und der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sind die künftigen Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Ferner sind keine Natura-2000-Gebiete

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gemeindezentrum“ vom 07.03.2022

betroffen und das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie) für Störfälle nicht betroffen.

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

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für nicht erforderlich gesehen, da sich das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche bzw. Versiegelungsflächen) nicht verändert, da bei der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und „Flächen für Abfallentsorgung“ von einer Vollversiegelung auszugehen ist.

So erfolgt durch die Baumasse bzw. die Erhöhung der Wandhöhe der Nebenanlagen einen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild. Dieser ordnet sich allerdings der Baumasse der Schmiechachhalle und der Firsthöhe des Feuerwehrgebäudes mit seinem versetzten Pultdach deutlich unter, sodass er nicht als störend empfunden wird. Dennoch räumt die Gemeinde mit der Errichtung des Gebäudes zur Wärmeversorgung dem Erfordernis des Klimaschutzes einen höheren Stellenwert als dem Eingriff in das Landschaftsbild ein.

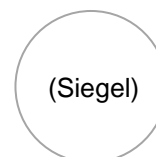
Die Gemeinde geht somit davon aus, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gemeindezentrum“  
vom 07.03.2022

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2022 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 beteiligt.
4. Die Gemeinde Schmiechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2022 als Satzung beschlossen.

Schmiechen, den



.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Schmiechen, den

(Siegel)

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am XX.XX.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Schmiechen, den



.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister