

- Teil C -

**Gemeinde Schmiechen**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**



---

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**  
**„An der Brunnener Straße“**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Vom 07.03.2022**

**Fassung vom:**  
**22.07.2022 (Satzungsbeschluss)**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation .....	4
1.3	Geologie und Hydrologie .....	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
2.1	Regionalplanung.....	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Planungsrechtliche Situation .....	7
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	7
<b>3.</b>	<b>Anlass für die Änderung .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Änderung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen .....	11
4.4	Mindestgrundstücksgröße .....	12
4.5	Höhenlage .....	12
4.6	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen .....	13
4.7	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude .....	13
4.8	Grünordnung .....	13
<b>5.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>14</b>
5.1	Verkehr .....	14
5.2	Wasserversorgung.....	15
5.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung .....	15
5.4	Energieversorgung .....	16
5.5	Telekommunikation.....	17
5.6	Abfallbeseitigung .....	17
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>17</b>
6.1	Allgemein .....	17
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	18
6.3	Immissionsschutz .....	19
6.4	Altlasten, Abfall .....	20
6.5	Denkmalschutz .....	20
<b>7.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>21</b>

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ der Gemeinde Schmiechen in der Fassung vom 22.07.2022.

Verfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

# 1. Beschreibung des Änderungsgebietes

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Areal der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Schmiechen, westlich der Birkenstraße.



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Östlich, nördlich und südlich des Änderungsgebietes befindet sich das Wohnbaugebiet Nr. 2 „An der Brunnener Straße“, westlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen entlang des oberirdischen

Gewässers „Schmiechach“. Das Änderungsgebiet umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich (Grundstücke Flur Nr. 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/27 und 97/42, jeweils Gemarkung Schmiechen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ (inkl. der betroffenen Änderungen hierzu).

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,72 ha. Davon entfallen ca. 0,09 ha auf Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## 1.2 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet steigt von auf einem Höhengniveau von etwa 530 m ü. NN im Norden entlang der Birkenstraße bis auf ein Höhengniveau von etwa 536 m ü. NN im Süden gleichmäßig an.

Auf den bereits baulich genutzten Grundstücken entlang der Birkenstraße haben sich in den privaten Gartenbereichen in den vergangenen Jahren bereits einige Bestandsbäume (Nadel- und Laubgehölze) entwickelt. Zudem finden sich hier auch einige nicht standortheimische Ziergehölze. Im Bereich der Grundstückes Fl. Nr. 97/6 im Süden des Änderungsgebietes befinden sich zwei Laubbäume mittleren Alters, die im Zuge der Änderungsplanung als „zu erhalten“ festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert werden.

Das einzige, derzeit noch nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstück (Fl. Nr. 97/4) wird bislang als Grünfläche genutzt. Entlang der westlichen Grenze dieses Grundstückes ist relativ kompakter Gehölzbestand vorhanden.

## 1.3 Geologie und Hydrologie

Im Änderungsgebiet ist aufgrund der größtenteils bereits stattfindenden baulichen Nutzung nicht mehr von einem natürlichen Bodenaufbau auszugehen. Die überplanten Flächen sind Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit 050 (Fürstenfeldbrucker Hügelland). Der Untergrund liegt im Übergangsbereich zwischen den geologischen Einheiten „Schmelzwasserschotter, rißzeitlich (Hochterrasse)“ und „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“. Er ist ungegliedert und besteht aus Ton, Schluff, Mergel, Sand. Es sind fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies

(Altmoräne) verbreitet. Teilweise können auch von der Schmiechach beeinflusste Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vorkommen.

Als Baugrundtyp sind im Änderungsgebiet mitteldicht bis dicht gelagerte, nichtbindige Lockergesteine mit mittleren bis hohen Tragfähigkeiten anzutreffen, die in Richtung Schmiechach hin abnehmen.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Aufgrund der Nähe zur Schmiechach wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Die Schmiechach verläuft im geringsten Abstand ca. 30 m westlich des Änderungsareals.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten, jedoch im Übergangsbereich zu einem wassersensiblen Bereich (Schmiechach). Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Für das Änderungsgebiet ist jedoch kein erhöhtes Hochwasserrisiko gegeben.

## 1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden, Osten und Süden durch das Wohnbaugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“,
- im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen entlang der Schmiechach.

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.1 Regionalplanung**

Die Gemeinde Schmiechen liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Aichach-Friedberg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß Regionalplan Augsburg ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (RP, Grundsatz B V. 1.1).

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (RP, Ziel B V. 1.5).

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden (RP, Ziel B V. 2.2).

An das Änderungsgebiet grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Paar- und Ecknachtal“, das jedoch durch die Änderungsplanung nicht beeinträchtigt wird.

### **2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmiechen ist das überplante Areal als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ vorgesehene Nutzungen (allgemeines Wohngebiet „WA“) ist somit

gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schmiechen entwickelt.

### **2.3 Planungsrechtliche Situation**

Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „An Brunnener Straße“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu). Für das gesamte Änderungsgebiet besteht somit bereits Baurecht. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des bestehenden Baurechts unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude mit gewissen Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ mit zugehörigen Erschließungsstrukturen ist dieser Bebauungsplan grundsätzlich auf eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung auf den Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Schmiechen ausgelegt.

Im Zuge der aktuellen 5. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ (rechtsverbindlich seit 06.03.1974) einschließlich der 1. bis 4. Änderung hierzu in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam. Er wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ ersetzt, so dass für die überplanten Flächen künftig ausschließlich dieses Planwerk maßgeblich ist.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich allesamt in Privateigentum.

### **2.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der

Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei der überplanten Fläche um ein bereits teilweise überbautes Grundstück handelt, das bereits auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ baulich genutzt wird.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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.

### **3. Anlass für die Änderung**

Mit der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „An Brunnener Straße“ sollen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Überbaubarkeit der Grundstücke für die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücksflächen angepasst und konkretisiert werden. In diesem Zuge sollen die Baugrenzen aufgeweitet und die Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) entsprechend angepasst werden. Mit diesen Anpassungen kann dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und für die Grundstückseigentümer gewisse Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden.

Außerdem sollen die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) für den überplanten

Teilbereich zusammengefasst werden, so dass künftig planungsrechtlich und verwaltungstechnisch ausschließlich die 5. Änderung verbindlich ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Neuordnung der bereits vorhandenen Wohnnutzung hat die Gemeinde Schmiechen am 08.11.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ für das betreffende Areal im Nordwesten der Ortslage Schmiechen, westlich der Birkenstraße, beschlossen.

## **4. Ziele der Änderung**

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungen auf dem Areal im Nordwesten der Ortslage Schmiechen, westlich der Birkenstraße, geschaffen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung mit gewissen Potenzialen zur Nachverdichtung ermöglicht, die sich auch weiterhin landschaftlich verträglich in die umgebenden Strukturen einfügt.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten und bereits vorhandenen Nutzung als Wohnquartier in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 vorgesehen. Somit kann weiterhin sichergestellt werden, dass im Änderungsgebiet, wie auch im betreffenden Teil größtenteils bereits vorhanden, vorwiegend Wohnnutzungen umgesetzt werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden

Baustrukturen am nördlichen Ortsrand von Schmiechen einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im bereits bestehenden Wohnquartier durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Festsetzung von zwei Gebäudetypen (mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft und aufgrund der Grundstückszuschnitte innerhalb des Änderungsgebietes wird das in der rechtsverbindlichen Bauleitplanung geregelte Maß der baulichen Nutzung mit der 5. Änderung erweitert und für die überplanten Grundstücke einheitlich auf 0,30 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt. Mit der festgesetzten Grund-/Geschossflächenzahl kann im Änderungsgebiet eine angemessene Nutzung des jeweiligen Grundstücks mit dem Potenzial zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Die in § 17 BauNVO für die im Änderungsgebiet vorgesehene Nutzung (WA) vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden dabei unterschritten.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im Änderungsgebiet künftig lediglich 0,30 beträgt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert (GRZ 0,4) wird unterschritten. Trotz der gewählten weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll jedoch die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im bestehenden Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal im Falle einer Nachverdichtung die Gebäude teilweise auch mit längeren Garagenzufahrtbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Änderungsgebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt immer noch im Bereich des Maßes, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die

festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten, zumal im Änderungsgebiet bereits Baurecht besteht.

### **4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der Wohngebäude ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zuge der Änderungsplanung weitestgehend großzügig gefasst, so dass den Grundstückseigentümern auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung neuer Gebäude bzw. im Rahmen von potenziellen Nachverdichtungen verbleibt.

Für die mögliche Ausbildung der Wohngebäude werden in gestalterischer Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt:

#### Typ A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,30 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Typ B

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im Änderungsgebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen sowie die Dachform der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung innerhalb des Änderungsgebietes sowie in den umliegenden Baugebieten orientiert.

Um insbesondere bei der Höhenentwicklung der Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die

maximale Gebäudeoberkante (OK) für beide Gebäudetypen auf jeweils 9,00 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Vorgaben (Haustypen, GRZ etc.) wird sichergestellt, dass sich die Gebäude innerhalb des Änderungsgebietes weiterhin in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst und Lage des Baugebietes am Ortsrand entsprechend Rechnung getragen werden kann.

Im Änderungsgebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Änderungsbereich ist textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Wohngebäude entsprochen und weiterhin gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

#### **4.4 Mindestgrundstücksgröße**

Auf den jeweiligen privaten Grundstücken selbst kann und soll im Hinblick auf künftige Bauvorhaben auch auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich eine Nachverdichtung beispielsweise durch die Erweiterung bestehender Wohngebäude ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften) bei künftigen Teilungen soll jedoch die gewünschte Nachverdichtung so reglementiert werden, dass eine für den ländlichen Raum verträgliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt werden kann. Eine zu kleine Parzellierung der privaten Baugrundstücke (unter 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften) würde den Eigentümern eine für die Lage in Schmiechen eher untypische Bebauung gestatten. Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich dabei an dem jeweils kleinsten im Änderungsgebiet bereits bestehenden Wohngrundstück.

#### **4.5 Höhenlage**

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Häuser und zur Gebäudeoberkante (OK) bzw. Wandhöhe (WH) kann auch weiterhin ein verträgliches, auf das Höhenniveau der bereits vorhandenen Bebauung abgestimmtes Niveau mit Bezug auf den Höhenverlauf der anliegenden Birkenstraße eingehalten werden.

## 4.6 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten, zur Fassadengestaltung sowie zu Leitungen und Werbeanlagen sollen klare Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich von den Vorgaben der Bestandsbebauung im Änderungsgebiet und der Umgebungsbebauung ableiten lassen.

Mit den gewählten Vorgaben kann sichergestellt werden, dass neu entstehende Wohngebäude mit sich in die Umgebungsbebauung verträglich einfügenden Gestaltungsmerkmalen umgesetzt werden.

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung baulicher Anlagen die Vorgaben der „Gestaltungssatzung für Garagen, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ der Gemeinde Schmiechen zu beachten.

## 4.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude sind notwendig um eine ortstypische und einheitliche Anordnung und Ausprägung derer sicherzustellen.

## 4.8 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen im Bereich der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen im Änderungsgebiet zu erreichen, wird die Anpflanzung mindestens eines Laubbaumes je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Das bestehende Wohngebiet stellt den Ortsrand im Nordwesten von Schmiechen dar. Um weiterhin eine verträgliche Einbindung des Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen, soll unter Einbeziehung der bereits bestehenden Gehölze entlang der westlichen Grenze des Änderungsgebiets als Eingrünung ein mindestens 4,0 m breiter, privater Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen

heimischen Laubbäumen und Strauchpflanzungen in mehreren Gruppen entstehen. Durch diese Maßnahmen kann eine dem bestehenden Wohngebiet angemessene Randeingrünung geschaffen werden.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung wird sich vorwiegend aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über die bereits bestehende Birkenstraße gewährleistet. Über diese Straßen ist auch der Anschluss des Änderungsgebietes an die Brunnener Straße gegeben, über die eine Verbindung nach Norden in Richtung Mering und der Bundesstraße 2 geschaffen besteht.

Die Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer ist über die bereits anliegenden Wohnstraßen sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen.

Die Gemeinde Schmiechen ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Durch Schmiechen verkehrt mehrmals täglich die AVV-Buslinie 107. Die nächste Haltestelle (Ringstraße) liegt in ca. 300 m fußläufiger Entfernung zum Änderungsgebiet.

Der Bahnhof der Deutschen Bahn liegt in knapp 1 km Entfernung zum

Änderungsgebiet im Bereich Schmiechen-Siedlung. Hier besteht eine Verbindung nach Mering und in südlicher Richtung nach Weilheim/Schongau.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

## **5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung der Wohnbebauung innerhalb des Änderungsgebietes kann über den bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen

Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs-/Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Änderungsgebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **5.4 Energieversorgung**

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Elektroenergie ist durch einen Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Die im Änderungsgebiet bestehenden bzw. neu errichteten Wohngebäude sind über Hausanschlüsse an die in der Birkenstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen.

## **5.5 Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg durchgeführt. Die Müllbehälter sind am Abholtag von den Eigentümern am Straßenrand bereitzustellen.

# **6. Umweltschutz**

## **6.1 Allgemein**

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden auf dem Großteil der überplanten Grundstücke in der Vergangenheit bereits entsprechende Wohnbauvorhaben umgesetzt. Mit der aktuellen Änderung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nachverdichtung geschaffen. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 bereits in der Vergangenheit ein großer Teil der überplanten Grundstücksflächen einer Bebauung zugeführt werden konnte, ist mit der aktuellen Änderung lediglich eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung in diesem Bereich der Ortslage Schmiechen zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.5) wird das Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 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.

## **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Die in den privaten Gartenflächen im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Bestandsbäume sowie die bestehenden straßenbegleitenden Gehölzbestände bleiben im Zuge der Änderungsplanung erhalten.

### **Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Änderungsgebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

### **6.3 Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Änderungsgebiet erfüllt wird.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgrund der inzwischen vorgenommenen Grundstückseinteilung zur optimalen Nutzung der zur Verfügung stehenden, planungsrechtlich bereits für eine Wohnnutzung gesicherte Fläche u.a. auch geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgen soll. Mit der Änderungsplanung werden im Vergleich zum bestehenden Baurecht keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen.

Durch den Fahrverkehr auf der Brunnener Straße werden auch nach Umsetzung der Änderungsplanung keine benachbarten oder geplanten Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigt.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen benachbarten landwirtschaftlichen Grünflächen etc. entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

Grundsätzlich sind im Änderungsgebiet keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet und dessen Nachbarschaft auch nach Umsetzung der Bebauung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

## **6.4 Altlasten, Abfall**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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.

## **6.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit mehreren bekannten Bodendenkmälern (Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Latènezeit; Akt. Nr.: D-7-7731-0051; Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasserschloss; Akt. Nr.: D-7-7731-0046; Mittelalterlicher Wasserburgstall; Akt. Nr.: D-7-7731-0260; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes in Schmiechen; Akt.-Nr.: D-7-7731-0282) in

ca. 500 bis 900 m Entfernung zum Änderungsgebiet liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 7. In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 22.07.2022**



**ARNOLD CONSULT**