



## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10 „Unterbergen“**

**Gemeinde Schmiechen**

Landkreis Aichach-Friedberg

### **C) Begründung**

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 08.05.2023

Auftraggeber: VG Mering

Projektnummer: 22005

Bearbeitung: Friederike Rommeiss

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren gem. § 13a BauGB .....	3
3. Beschreibung des Planbereiches .....	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
5. Übergeordnete Planungen .....	7
6. Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept .....	9
7. Begründung der Festsetzungen.....	11
8. Umweltbelange.....	12
9. Energie.....	13
10. Flächenstatistik .....	14

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Unterbergen“ beabsichtigt die Gemeinde Schmiechen die Aktualisierung der Festsetzungen im Sinne der Schaffung und Ordnung von Wohnraum. Auslöser für die Planung ist die laufende Genehmigungsplanung der Grundstückseigentümer, die im Planbereich ein Mehrfamilienhaus errichten möchten.

Die Planung ist mit den aktuell rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar. Während der Genehmigungsplanung zeigte sich außerdem, dass vor allem der Stellplatznachweis für die Wohnungen des geplanten Mehrfamilienhauses mit den aktuell zur Verfügung gestellten Flächen nicht möglich ist.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, ist die Aufstellung bzw. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.989m<sup>2</sup> (ca. 0,3 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 2.989 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 15/14 sowie Teilbereiche der Fl.-Nrn. 15/5, 15/6, 15/12 und 15/13.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Schmiechen und der Gemarkung Unterbergen.

#### 3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

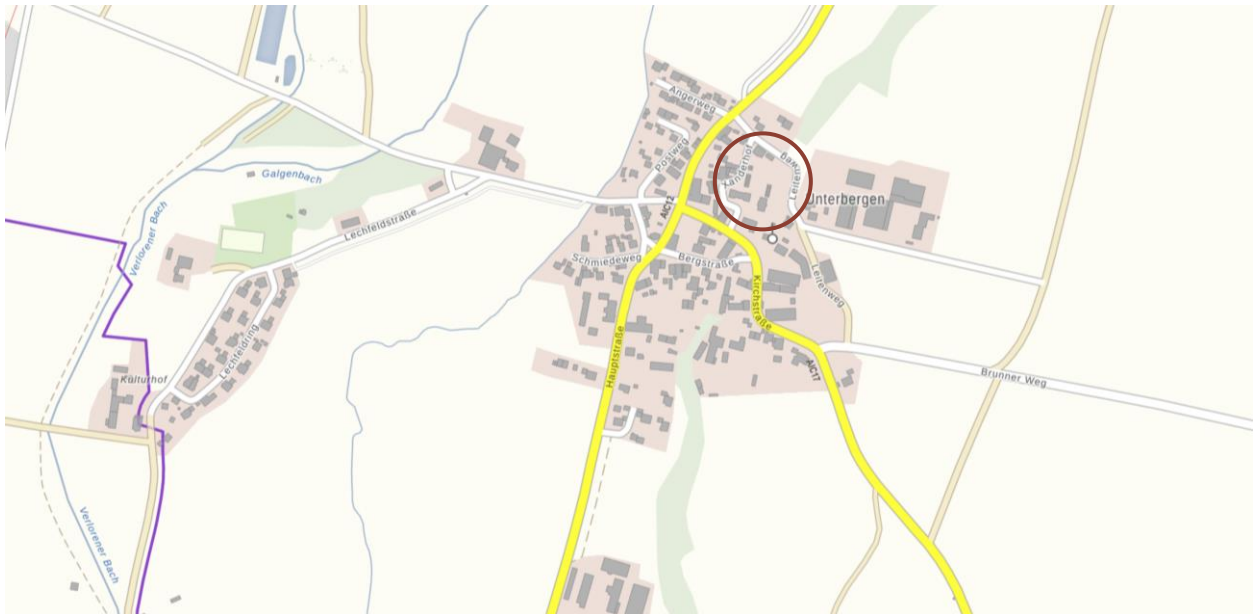


Abbildung 1: topographische Karte mit Lage des Plangebietes, o.M. (Auszug BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch bestehende Bebauung
- im Westen durch die Straße „Xanderhof“
- im Osten durch eine starke Hangkante entlang des Leitenwegs

### 3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

#### Topografie

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich weitestgehend eben und steigt mit Beginn des Waldes nach Osten hin zur Straße „Leitenweg“ stark an.

Der höchste Punkt befindet sich bei ca. 531,5 m ü. NHN, der niedrigste bei ca. 525 m ü. NHN.

#### Vegetation

Das Plangebiet stellt sich als im Westen als Grünfläche mit Bebauung durch Garagen dar. Entlang der Hangkante befindet sich ein Waldstück mit einem bestehenden Weiher sowie einem kleinen, in der Flurkarte nicht erfassten Bestandsgebäude (Bienenhaus).



Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereiches mit Darstellung der Flurkarte und der Höhenlinien sowie des Geltungsbereiches (Auszug BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, bearbeitet)

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmiechen, Ortsteil Unterbergen

Im Plangebiet wird als Gebietscharakter ein Dorfgebiet festgesetzt. Der Plan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

#### 4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Unterbergen“ mit Fassung vom 03.07.2006 sowie seiner 1. Änderung mit Fassung vom 05.10.2020 wird mit der vorliegenden Planung geändert.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterbergen Nord“ in Kraft getreten am 21.12.2015. In diesem Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Es bestehen keine Konflikte zwischen den beiden Planungen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 "Unterbergen"

## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

In der Strukturkarte des LEP ist die Gemeinde Schmiechen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

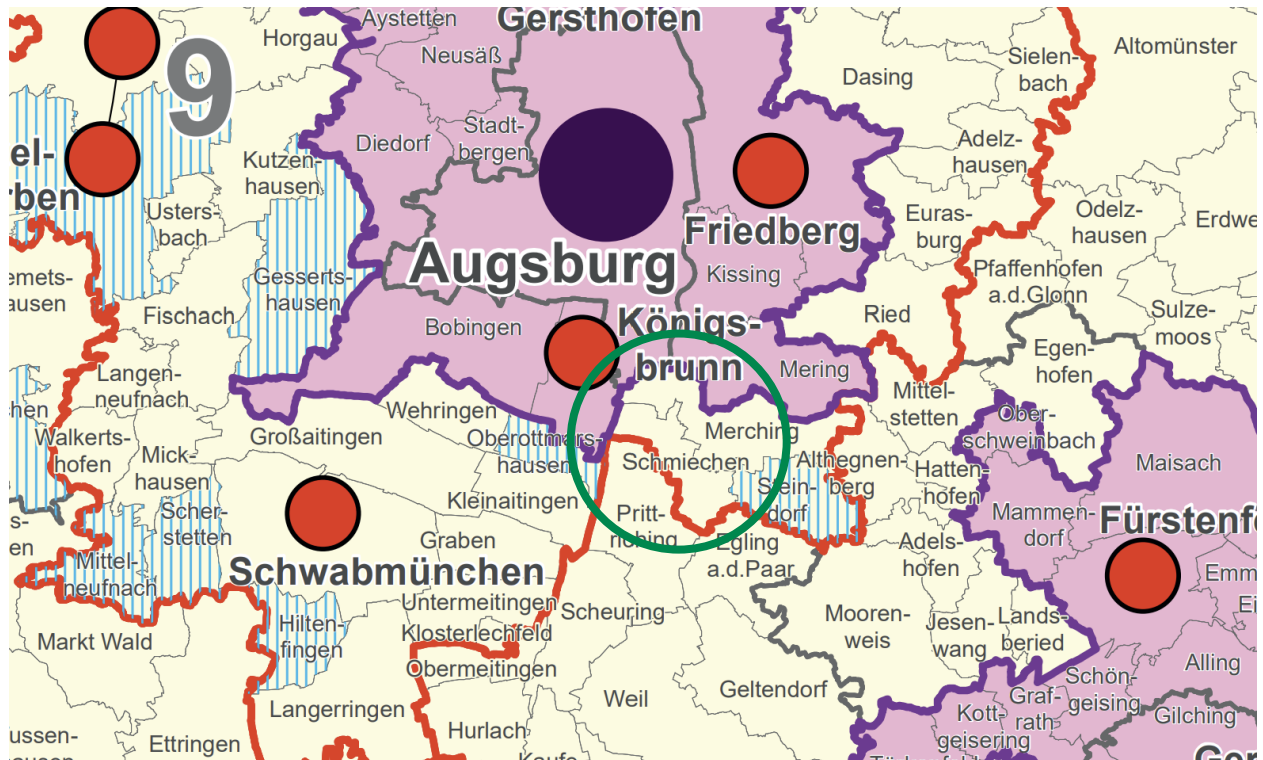


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern o.M. (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Finanzen und Energie, bearbeitet)

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP sind für die vorliegende Planung relevant:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (Z 3.2)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (G 7.1.4)

### 5.2 Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell ist die Gemeinde Schmiechen in der Strukturkarte des Regionalplans als Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg dargestellt.

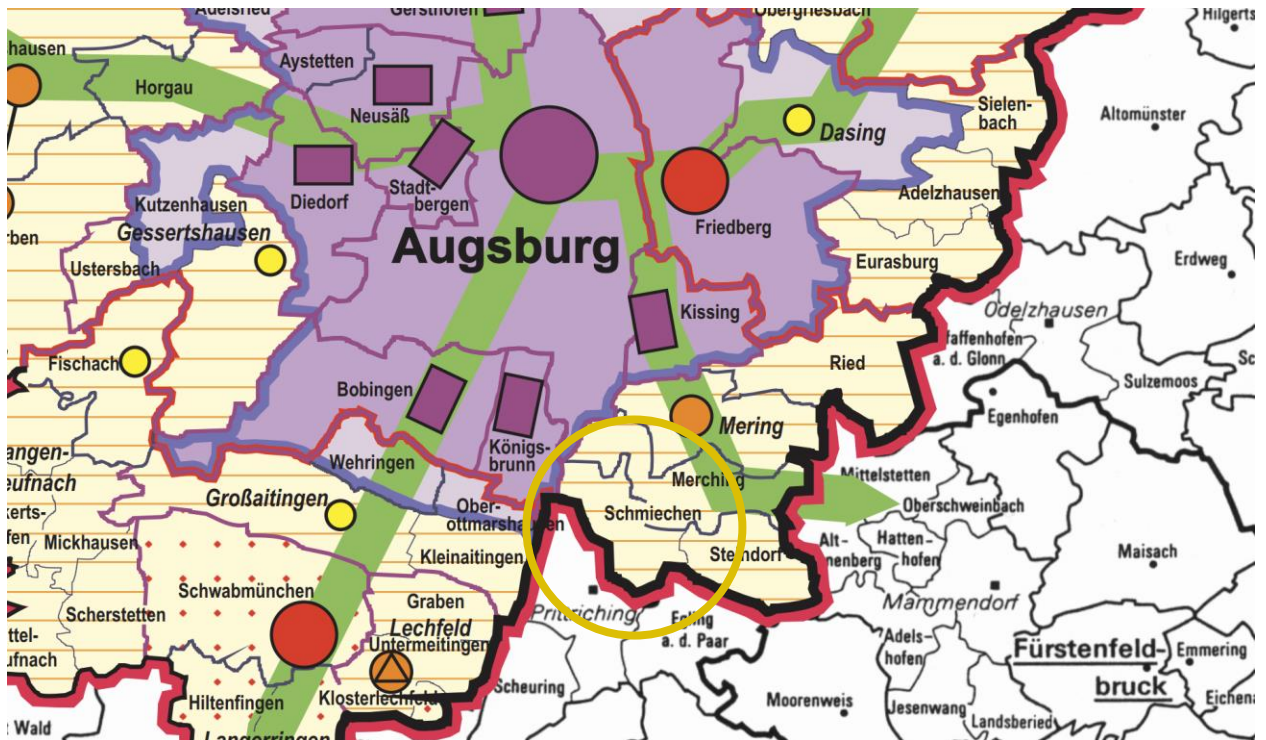


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1: Raumstruktur, o.M. (Herausgeber: Regionaler Planungsverband Augsburg, 2021)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (G 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. (Z 1.5)

Westlich von Unterbergen befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, das von der Planung nicht beeinträchtigt wird.



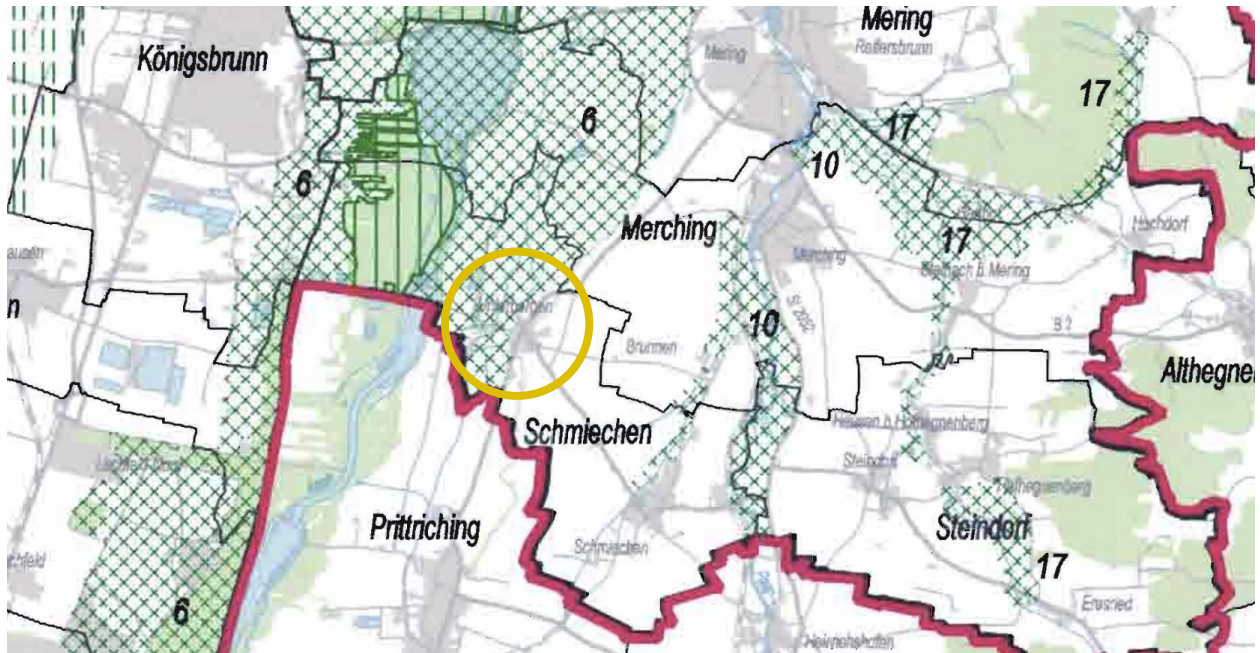


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3: Natur und Landschaft, o.M. (Herausgeber: Regionaler Planungsverband Augsburg, 2021)

## 6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT

Anlass der Planung ist die Genehmigungsplanung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Flurnummer 15/14. Das Grundstück ist bisher mit einigen Fertiggaragen bebaut und stellt sich ansonsten als Grünfläche sowie im Nord-Westen als Wald dar.

Die Entwurfsplanung hat gezeigt, dass die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen für den Stellplatznachweis des Mehrfamilienhauses nicht ausreichen. Der Bau einer Tiefgarage kommt aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht in Betracht. Wegen des Platzbedarfes der Stellplätze und Garagen kann die ursprünglich auf dem Grundstück geplante Parzelle E nicht erhalten werden und muss entfallen. Um den damit ebenfalls weg fallenden Wohneinheiten Rechnung zu tragen, sollen für das Mehrfamilienhaus der Parzelle D entsprechend mehr Wohnungen zugelassen werden.

Das Planungskonzept sieht vor, das Gebäude – wie ursprünglich geplant – im westlichen Bereich des Grundstücks an der Straße Xanderhof zu situieren. Über eine Zufahrt im Norden werden dann die Garagen und Stellplätze angedient. Im Zuge der Baumaßnahmen müssen die bisher bestehenden Garagen versetzt werden, damit die Stellplätze für die Bewohner der Hausnrn. 4 und 6 erhalten bleiben. Sie werden in den Garagenhof in der Mitte des Grundstücks integriert. Die Fläche für die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird dabei bewusst großzügig gewählt, um hinsichtlich der Gestaltung Freiraum zu gewähren. Dabei wird die Zahl der max. zulässigen Garagen begrenzt, um den Charakter eines unattraktiven Garagenhofes zu vermeiden.

Wie im ursprünglichen Planungskonzept angedacht, soll die Fußwegeverbindung durch das Grundstück von Westen nach Osten erhalten bleiben. Außerdem wird im Norden des Grundstücks ein Kinderspielplatz entstehen.



Abbildung 8: Lageplan des geplanten Bauvorhabens, o.M. (Quelle: FMS Bau GmbH)

Das geplante Mehrfamilienhaus orientiert sich in seiner Gestaltung an den bereits realisierten Mehrfamilienhäusern im Süden. Um den gestiegenen Anforderungen hinsichtlich Wärmeschutz Rechnung zu tragen und eine angenehme Kniestockhöhe im Dachgeschoß zu ermöglichen, wird die zulässige Wandhöhe leicht angehoben.

Das Baufenster wird entsprechend der Planung neu platziert und entspricht in seiner Größe der vorliegenden Planung. Auch die ursprünglich vorgesehenen 6 Baumpflanzungen werden neu positioniert, um einen geeigneten Standort für die Pflanzungen zu bieten und die Anzahl zu erhalten.

Die GRZ hält dabei die Orientierungswerte der BauNVO für ein Dorfgebiet ein.



Abbildung 9: Ansichten des geplanten Mehrfamilienhauses, o.M. (Quelle: FMS Bau GmbH)

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das geplante Bauvorhaben angepasst. Die max. zulässige Wandhöhe wird um 40 cm auf 6,5 Meter erhöht. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse bleibt unverändert.

### 7.3 überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird entsprechend der Genehmigungsplanung angepasst. Auf die Festsetzung einer max. Gebäudebreite wird verzichtet, da das Baufenster eng um den Baukörper gefasst wird.

Die max. überbaubare Grundstücksfläche wird auf das neue Baufenster angepasst und beträgt nun 375 m<sup>2</sup> statt 380 m<sup>2</sup>.

#### **7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Bauherren planen die Errichtung von insgesamt 17 Garagen und 22 Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes, um den erforderlichen Stellplatznachweis zu erbringen. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird hierfür eine großzügige Fläche festgesetzt, innerhalb derer auch die sonstigen Nebenanlagen wie Müll- und Fahrradhäuschen untergebracht werden können.

#### **7.5 höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen wird für die Parzelle D von 6 auf 8 Wohneinheiten erhöht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wäre auf dem Grundstück die Errichtung von insgesamt 9 Wohneinheiten möglich. Eine Störung des Wohnfriedens ist damit nicht zu befürchten.

#### **7.6 private Grünflächen / Ausgleichsfläche**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bleibt in ihrer Lage erhalten. Da die bisherige festgesetzte Ausgleichsfläche in ihrer Form nicht erhalten bleiben kann, wird sie leicht verändert. Die Größe der Ausgleichsfläche erhöht sich von ca. 893 m<sup>2</sup> auf ca. 929 m<sup>2</sup>. Der Spielplatz ist nun nicht mehr Bestandteil der Ausgleichsfläche.

#### **7.7 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Gestaltungsfestsetzungen werden so gefasst, dass sie der Entwurfsplanung der Bauherren entsprechen. Wo möglich, wird auf die Gestaltungssatzung der Gemeinde Schmiechen verwiesen, um die Festsetzungen schlank und einheitlich zu halten. Für die Errichtung der geplanten Zwerchgiebel werden Ausnahmen von der Satzung ermöglicht.

### **8. UMWELTBELANGE**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bebauten Innenbereich. Die Datenabfrage beim Bayern-Atlas Plus hat keine Beeinträchtigung von Schutzgütern ergeben. Auch im Rahmen der Vor-Ort-Begehung ließen sich insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung erkennen.

#### Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten, da keine relevanten Immissionen einwirken.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die zu überbauenden Flächen stellen sich als Rasen- und Wiesenflächen mit vereinzeltem, kleinem Gehölzbestand dar. Durch die Umsetzung der Planung geht Lebensraum für Kleintiere und Vögel verloren. Aufgrund der festgesetzten Pflanzungen und den bodenschützenden Maßnahmen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

#### Schutzgut Boden / Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird bereits bebaubarer Innenbereich gem. § 34 BauGB überplant. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Dennoch

kommt es durch das Vorhaben zur Über- bzw. Unterbauung von aktuell unversiegelten Flächen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes wird als gering eingestuft.

#### Schutzgut Wasser

Es ist bekannt, dass im Plangebiet von einem hohen Grundwasserstand auszugehen ist. Die entsprechenden Regelungen zur Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen zum Grundwasserschutz sind anzuwenden. Die Bauherren sehen jedoch – mit Ausnahme des Kellers des Hauptgebäudes - aufgrund des erhöhten Planungs- und Kostenaufwands von der Errichtung weiterer solcher Anlagen ab. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung wird das Mikroklima verändert, da bisher unbebaute Flächen versiegelt werden. Dem gegenüber stehen die festgesetzten Baumpflanzungen, die diese Auswirkungen zum Teil ausgleichen können.

#### Schutzgut Luft

Auch beim Schutzgut Luft wird sich durch die Änderung keine signifikanten Auswirkungen ergeben, lediglich baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Eine unmittelbare Auswirkung auf die Landschaft ist damit nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler sowie Kulturgüter bekannt.

## **9. ENERGIE**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Gebäudeenergiegesetz GEG verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung

von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Schmiechen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>2.989 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen	1.720 m <sup>2</sup>	57,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	85 m <sup>2</sup>	3,0 %
private Verkehrsflächen: Fußweg	128 m <sup>2</sup>	4,3 %
private Grünflächen: Spielplatz	127 m <sup>2</sup>	4,2 %
naturschutzfachlicher Ausgleich	929 m <sup>2</sup>	31,0 %