

# Beschlussauszug

## Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Schmiechen vom 06.11.2017

---

Ö 3          Bebauungsplan Nr. 22 "Bahnwegfeld II;  
Satzungsbeschluss

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich          **Beschlussart:** geändert beschlossen  
**Zeit:** 19:30 - 22:20                            **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal Schmiechen  
**Ort:** Rathaus  
**Vorlage:** 2017/1849 Bebauungsplan Nr. 22 "Bahnwegfeld II;  
Satzungsbeschluss

---

### Sachverhalt:

#### TOP Ö3

#### Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ Satzungsbeschluss

##### Sachverhalt:

Nachdem der Teil 1 des städtebaulichen Entwurfes für den Bahnwegfeld bereits umgesetzt wurde liegen der Gemeinde Schmiechen bereits heute 12 Anfragen von Gemeindebürgern vor, die ein Grundstück erwerben wollen. So ist es Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es kurz- bis mittelfristig ein neues Wohngebiet auszuweisen und so den vom Gemeinderat beschlossenen 2. Teil des städtebaulichen Entwurfs des Bahnfeldweges umzusetzen.

Damit soll der Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum gedeckt und zugleich ein verträglicher Zuzug bzw. Rückzug von ehemaligen. Gemeindebürgern ermöglicht werden.

Dabei sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere an der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), das von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Konzept (§ 1 Abs. 11 BauGB) sowie die Belange und des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) besonders berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 15.755 m<sup>2</sup>), öffentliche Grünfläche (ca. 2.105 m<sup>2</sup>) und Verkehrsfläche (ca. 3.025 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom [30.08.2017](#) bis [05.10.2017](#) stattgefunden.

Dabei wurden 33 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt liegen 21 Stellungnahmen von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vor. Von Bürgern und der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden gegliedert und in fünf Kriterien unterteilt:

- A. Keine Stellungnahme eingegangen
- B. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken
- C. Stellungnahmen die Anregungen und Hinweise aufweisen oder auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung zu berücksichtigen sind
- D. Stellungnahmen die einer näheren Behandlung bedürfen
- E. Anregungen der Öffentlichkeit

**A. Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen**

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanung
2. Regionaler Planungsverband Augsburg
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 30 Brandschutzdienststelle
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten
6. Vermessungsamt Aichach
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Frau Wagenpfeil
8. Kreishandwerkerschaft Augsburg
9. Bund für Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe Aichach-Friedberg
10. Kreisgruppe für Vogelschutz
11. Gemeinde Steindorf
12. Gemeinde Egling a. d. Paar - Herr 1. Bgm Holzer
13. Stadt Königbrunn - Bauamt
14. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co KG - Geschäftsstelle Süd ( mittlerweile aufgelöst)
15. VG Mering - Beitragsangelegenheiten
16. VG Mering - Straßen- und Wegerecht - Herr Küpperbusch

**Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

**B. Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind Stellungnahmen eingegangen, die keine Anregungen und Bedenken aufweisen:**

**1. Verwaltungsgemeinschaft Pittriching, eMail vom [28.08.2017](#) (16:03)**

*Ihr Schreiben vom [21.08.2017](#) zur Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit den Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ der Gemeinde Schmiechen haben wir erhalten.*

*Mit den Planungen besteht Einverständnis. Es werden keine Einwände oder Bedenken bezüglich der Planung erhoben.*

**2. miecom-Netzservice GmbH, eMail vom [29.08.2017](#) (14:21)**

*es bestehen keine Einwände. Wir werden den BA II wieder mit Glasfaser erschließen*

**3. Amprion GmbH, eMail vom [31.08.2017](#) (07:08)**

*im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.*

*Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.*

*Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.*

**4. Handwerkskammer für Schwaben, Schreiben vom [30.08.2017](#)**

*nach Durchsicht und Überprüfung der eingereichten Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Augsburg zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen oben genannte Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.*

**5. Bistum Augsburg, Schreiben vom [30.08.2017](#)**

*wir danken Ihnen für Ihr o. g. Schreiben und können Ihnen heute dazu erklären, dass gegen den o. g. Bebauungsplan von unserer Seite keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.*

*Wir haben auch das zuständige Kath. Pfarramt von dieser Planung in Kenntnis gesetzt. Sollten von dort Anregungen oder Bedenken vorzubringen sein, werden Sie entweder vom Pfarramt direkt oder von uns innerhalb der gesetzten Frist hiervon in Kenntnis gesetzt werden.*

*Die Pfarreiengemeinschaft Merching erhält einen Abdruck dieses Schreibens .*

**6. Kreisheimatpflege, Frau Kühnlein-Vollmar, eMail vom [04.09.2017](#) (10:03)**

*aus Sicht der Kreisheimatpflege (Bau- und Bodendenkmäler) bestehen gegen die Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Schmiechen keine Einwände.*

**7. Polizeiinspektion Friedberg, Schreiben vom [31.09.2017](#)**

*ohne Einwände*

*Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen, in Bezug auf Bebauung und Hecken gemäß RASSt 06, wird hingewiesen.*

**8. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Formblatt vom [28.09.2017](#)**

*2.1 keine Einwendungen*

**9. IHK Schwaben, Schreiben vom [05.10.2017](#)**

*vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.*

*Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.*

**10. Gemeinde Merching, eMail vom [12.10.2017](#) (12:01) **verspätet****

*die Gemeinde Merching hat von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Schmiechen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen und trägt bzgl. der o.g. Planung keine Anregungen und Einwände vor.*

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

*Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*

*Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.*

**Beschluss:**

*Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden Stellungnahmen eingegangen sind, die keine Anregungen und Bedenken beinhalten bzw. die mit der Planung ihr Einverständnis erklären.*

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

**C Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die Anregungen und Hinweise aufweisen oder auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Hochbauplanung, Erschließungsplanung etc.) zu berücksichtigen sind:**

**1. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom [02.10.2017](#)**

*zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:*

**1 Sachverhalt**

*Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,1 ha.*

*Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet ist nicht bebaut.*

*Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.*

**2 Wasserwirtschaftliche Würdigung**

**2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

*Der Bauleitplan entspricht im Wesentlichen den wasserwirtschaftlichen Zielen des Regionalplanes der Region 9 (Augsburg).*

**2.2 Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth** *Es bestehen im Planungsgebiet keine Planungen.*

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.*

**Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

**2.2.1 Wasserversorgung**

*Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.*

**2.2.2 Löschwasserversorgung**

*Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.*

**2.2.3 Trinkwasserschutzgebiete**

*Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.*

**2.2.4 Grundwasser**

*Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf das Baugrundgutachten des Büros CRYSTAL GEOTECHNIK „Erschließung des Baugebiets Bahnwegfeld in der Gemeinde Schmiechen“, vom [10.10.2013](#) (Projekt-Nr. B13325) hingewiesen.*

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Der höchste Grundwasserstand sollte im geplanten Baugebiet ermittelt werden. Wir empfehlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Bei dem von der Fa. CRYSTAL GEOTECHNIK durchgeführten Baugrundgutachten wurde Grund- und Schichtenwasser in einer Tiefe von 4,96 m bzw. 4,9 m unter GOK angetroffen. Dies wurde bereits in der Begründung Ziffer 2.6.3 ausgeführt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### 2.2.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet 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 einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen 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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

#### 2.3 Abwasserbeseitigung

##### 2.3.1 Kanalnetz und Regenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist rechtzeitig vor der Ausweisung einer Bebauung aufzuplanen. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach unserem Verständnis eine Entwässerung im qualifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Fläche ist im gültigen Kanalisationsentwurf enthalten.

##### 2.3.1.1 Bestehendes Kanalnetz

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen möglicherweise nur eingeschränkt aufnehmen. Es wird dringend empfohlen, es vor Verwirklichung des Bebauungsplanes zu überprüfen, ggf. zu überrechnen und anzupassen.

##### 2.3.1.2 Mischwasserentlastungen

Die unterhalb liegende Mischwasserentlastung (nach bisheriger Planung RÜB V) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebiets ausreichend dimensioniert.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisternen mit Überlauf.

##### 2.3.1.3 Niederschlagswasserversickerung

Bei den Grundstücken, auf denen Niederschlagswasser versickert werden kann, sind für die erlaubnisfreie Versickerung die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Hierzu sollten wie im Entwurf vorgesehen entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

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

##### 2.3.2 Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung unter Ziffer 5.4 ausgeführt erfolgt die Abwasserentsorgung über das Mischsystem.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

### 3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise insbesondere im Punkt 2.3.1 beachtet werden.  
Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**2. Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Gesundheitsamt, Schreiben vom [05.08.2017](#)**

zu den vorgelegten Plänen, in der Fassung vom [31.07.2017](#), bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Einwände Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind dem zu erwartenden Bedarf entsprechend zu bemessen und zu verlegen.

Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse aus gesundheitsrechtlicher Sicht als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und dem Abwasserzweckverband Obere Paar bzw. dem Markt Mering abgestimmt. Das Landratsamt verweist auf bereits bestehende gesetzliche Regelungen und technische Regeln, die auch unabhängig eines Bebauungsplanes beim bauaufsichtlichen Verfahren gelten und von den Betroffenen (Bauherren etc.) beachten werden müssen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

**3. Amtsgericht Aichach, Schreiben vom [06.09.2017](#) mit Anlage (Angaben zum Eigentümer)**

in den Grundbuchblättern, die nachstehend aufgeführt sind, wurden Eintragungen vorgenommen. Der Wortlaut der Eintragungen und die genaue Grundbuchblattstelle sind zu Ihrer Kenntnisnahme nachstehend ausgedruckt. Es wird empfohlen, den Inhalt der Eintragungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

Es wird Ihnen mitgeteilt, dass die Umschreibung der Vorbereitung für das Bebauungsgebiet Bahnwegfeld II dient.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

**4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, eMail vom [05.10.2017](#) (09:21)**

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom [21.08.2017](#). Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15 90449 Nürnberg,

Neubaugebiete.de@vodafone.com <<mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com>>;

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ob eine Versorgung von Vodafone Kabel Deutschland erfolgt ist vor der Erschließungsplanung zu treffen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

**5. Abwasserzweckverband Obere Paar, Schreiben vom [04.10.2017](#)**

der Abwasserzweckverband weist darauf hin, dass eine ausreichende Dimensionierung des Abwasserkanals gewährleistet sein muss, die Einleitungsmengen im jeweiligen Abschnittsbereich dürfen nicht überschritten werden.

Es muss sichergestellt werden, dass dem AWOP-Kanal nur Schmutzwasser zugeführt und die maximale Einleitungsmenge nicht überschritten wird.

Es dürfen keine Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser in den Entwässerungseinrichtungen (Kanal etc.) entstehen, die allgemeinen Vorschriften für Entwässerung sind einzuhalten.

Der Abwasserzweckverband beabsichtigt keine planerischen Veränderungen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes von Bedeutung sein könnte.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Die Abwasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und dem Abwasserzweckverband Obere Paar bzw. dem Markt Mering abgestimmt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

**6. LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom [04.10.2017](#) mit Kabellageplan vom [04.10.2017](#) (13:53)**

vielen Dank für die Informationen zum oben genannten Verfahren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 in der vorliegenden Form bestehen unsererseits keine Einwände

Wir möchten Sie jedoch auf bestehende 1 kV-Ortsnetzkabel in den Straßen Lindenweg, Eichenweg und Bahnwegfeld aufmerksam machen. Diese sind in beiliegendem Kabellageplan M=1:1000 gekennzeichnet.

Bitte beachten Sie außerdem folgende Hinweise.

#### Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

#### Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.

#### Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebietes bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch mit der Betriebsstelle Königsbrunn).

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### **Beschluss:**

Die obigen Stellungnahmen und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

#### **D. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die einer näheren Behandlung bedürfen:**

##### **1. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 28.09.2017**

zu o.g. Planung teilen wir mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Jedoch merken wir folgendes an:

- Der Feldweg am westlichen Rand des Plangebietes muss während der Bauphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und an der Bepflanzung selbst zu vermeiden, sollte die Pflanzung der Bäume im ausreichenden Abstand (mind. 4 m) zum Feldweg erfolgen. Schäden, die im Rahmen von Erschließung und Bebauung am Feldweg entstanden sind, müssen durch die Verursacher wieder beseitigt werden.
- Das Fahrrecht und die vorrangige Nutzungsbestimmung der Feldwege für den landwirtschaftlichen Verkehr muss durch die zukünftigen Anwohner im Plangebiet geachtet werden. Ein Hinweis sollte hier direkt an die Anwohner weitergegeben und auch in den Hinweisen der Planung aufgenommen werden.

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Der östlich des Geltungsbereiches liegende Feldweg steht im Eigentum der Gemeinde und ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Damit ist die Gemeinde als Straßenbaulastträger für die Unterhaltung zuständig.

Das verkehrliche Konzept sieht die Erschließung über die „Bürgermeister-Ziegler-Straße“ und den „Bahnwegfeld“, „Eichenstraße“ und „Lindenstraße“ vor. Der Feldweg ist für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehen (lediglich für Fußgänger und Radfahrer wird auf das bestehende Feldwegenetz zurückgegriffen). Mit der Widmung steht der Feldweg dem entsprechenden Nutzungszweck zur Verfügung, damit sind gesonderte Fahrrechte nicht erforderlich. Verkehrsrechtliche Anordnungen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

- Die unter Punkt „5.2. Grünordnerisches Konzept“ in der genannte Bepflanzung am östlichen und nördlichen Rand sollte so ausgeführt werden, dass sie keinen negativen Einfluss auf die Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Weges und der landwirtschaftlichen Flächen hat. Wir gehen davon aus, dass eine regelmäßige Pflege - vor Allem die Entfernung von Totholz und Zuschnitt - hier genauso durchgeführt wie an der nördlichen Heckenreihe des Plangebietes. Die Heckenpflanzung im Norden sollte so erfolgen, dass keine Nachteile für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Dazu wäre ein Abstandstreifen von einem Meter zwischen der Flurstücksgrenze und dem Beginn der Hecke wünschenswert, um den sach- und fachgerechten Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen durchführen zu können.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Die Bepflanzung zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zum gemeindlichen Feldweg erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen, insbesondere denen des AGBGB. So weisen die durch Planzeichen festgesetzten Bäume im Norden 4 m Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche und im Osten 3 m Abstand zum gemeindlichen Feldweg, der für sich 4 m breit ist, auf. Dieser Abstand wird auch für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, mit einer höchstzulässigen Breite von 3,00 m (§ 32 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 StVZO bzw. mit Sondergenehmigung bis 3,2 m), für ausreichend gesehen. Nachdem es sich bei der nördlichen und östlichen Fläche um eine „öffentliche Grünfläche“ handelt verbleibt sie im Eigentum der Gemeinde.

Damit ist auch die Durchführung entsprechender Pflegemaßnahmen Aufgabe der Gemeinde.

In Bezug auf den gewünschten Abstandstreifen ist aus der Planzeichnung ersichtlich, dass dieser mit m bereits vorgesehen war. Die öffentliche Grünfläche weist hier eine Tiefe von 5 m auf, die Fläche zum Anpflanzen hingegen nur 4 m wobei sie einen Abstand von 1 m zur Flurstücksgrenze einhält.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

- Bei den Vermerken in der Satzung sollte unter Punkt 3.10 aufgenommen werden, dass durch den Fahrverkehr ebenfalls zu Immissionen kommen kann. Wir empfehlen deshalb folgenden Satz mit aufzunehmen: „Des Weiteren wird auf landwirtschaftlichen Verkehr verwiesen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr bedingt durch Erntearbeiten wie Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte etc. - ist zu dulden.“

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Unter Ziffer C 3.10 ist ein entsprechender Hinweis bereits vorhanden. Die gewünschte Formulierung lautet „zu dulden“

Über den Bebauungsplan können keine Festsetzungen oder Hinweise zur Duldung getroffen werden, die rechtliche Ansprüche ausschließen sollen.

Der Bebauungsplan kann sich als Satzung nicht über das Bürgerliche Gesetzbuch und die bestehenden Immissionsschutzgesetze hinwegsetzen

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

**Beschluss:**

Die obigen Stellungnahmen und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft, stellt diese aber aufgrund der Belange, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zurück und hält an der Planung fest. Mit den getroffenen Festsetzungen und auf Grund der Tatsache, dass der Pflanzabstand nach AGBGB zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden kann wird ein dem Abwägungsgebot gerecht werdender Kompromiss geschaffen.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

**2. Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Bauleitplanung, Schreiben vom [10.10.2017](#)**

Sie haben uns mit Schreiben vom [21.06.2017](#) als Behörde beteiligt. Dazu dürfen wir Ihnen die Stellungnahmen der Fachstellen mit der Bitte um Berücksichtigung übersenden. Seitens Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, der Denkmalpflege, der Kommunalen Abfallwirtschaft und des Wasserrechtes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Insbesondere die Stellungnahme des Kreisbaumeisters ist sorgfältig abzuwägen und in der Begründung zu berücksichtigen.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Es wird festgestellt, dass von Seiten des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, der Denkmalpflege, der Kommunalen Abfallwirtschaft und des Wasserrechtes keine Anregungen vorgebracht wurden. Die Stellungnahme des Kreisbaumeisters wird unter Ziffer D 4 abgearbeitet. Auf die entsprechende Beschlusslage wird verwiesen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass von Seiten des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, der Denkmalpflege, der Kommunalen Abfallwirtschaft und des Wasserrechtes des Landratsamtes Aichach-Friedberg keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

### **3. Landratsamt Aichach-Friedberg, SG untere Naturschutzbehörde, Formblatt vom 06.10.2017**

**2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**  
*Grundsätzlich besteht mit dem B-Plan naturschutzfachliches Einverständnis. Lediglich zur Grünordnung und zum Baufenster für die Garage der Parzelle 25 bestehen noch Änderungswünsche:*

1. *Verbot Thujen: hier bitte wie folgt abändern bzw. ergänzen: Die Pflanzung von Formhecken mit Thuja oder Scheinzypressen ist nicht zulässig.*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Festsetzung Ziffer B 7.8 lautet: „Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen.“

Da der Bebauungsplan Nr. 22 durch den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 18A i.d.F. vom 08.06.2015 fortgeschrieben wird, und dort die Festsetzung bereits existiert, soll keine generelle Änderung des gesamten Bebauungsplanes vorgenommen werden. Daher bleibt die Festsetzung auf Thujen beschränkt.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

2. *Bäume im Wohngebiet: hier bitte von Bäume der 1. Ordnung auf Bäume der 2. Ordnung gehen, um späteren Problemen mit Überwuchs zu vermeiden;*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Durch Festsetzung durch Planzeichen Ziffer B 7.3 werden entlang des Straßenraumes im Allgemeinen Wohngebiet nur Bäume 3. Wuchsordnung festgesetzt. Die ergänzende Festsetzung Ziffer B 7.5 lautet: „Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume, mit entsprechender oder höherer Qualität, sind hierauf anzurechnen.“

Festzustellen ist, dass nur im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen Bäume 1. Wuchsordnung durch Planzeichen (Ziffer B 7.1) festgesetzt wurden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

3. *Randeingrünung: zur landwirtschaftlichen Nutzfläche Im Norden bitte ebenfalls nur Bäume 2. Ordnung festlegen, da es ansonsten später zu einer Beeinträchtigung der Ackerfläche im Norden kommen kann; stattdessen die zweireihige auf eine dreireihige Hecke (auf Lücke) verstärken;*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

In der öffentlichen Grünfläche wurden die Bäume 1. Wuchsordnung durch Planzeichen (Ziffer B 7.1) mit einem Abstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt. Damit kann der vorgegebene Abstand des Art. 48 ABGB eingehalten werden. Durch die Pflanzenauswahl und Pflanzdichte ist keine Schmälerung des Sonnenlichts erkennbar, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt

Durch Planzeichen Ziffer 7.4 wird auf eine Tiefe von 4 m eine zwei-reihige Heckenpflanzung aus heimischen Wildsträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m in versetzten Reihen festgesetzt. Sollte es dennoch zu Einschränkungen kommen sind diese aufgrund der Belange des Orts- und Landschaftsbildes hinnehmbar. Zur Pflanzung einer dreireihigen Hecke, die den geforderten Grenzabstand zur landwirtschaftlichen Fläche von 1 m einhalten soll, ist die Fläche zu schmal.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

4. *Pflanzliste: bitte die Birken und die Erlen ersatzlos streichen*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Es ist aus heutiger Sicht vertretbar, im Wohngebiet aus Allergiegründen keine Birken mehr zu pflanzen. Die Erlen gehören auch zur Familie der Birkengewächse und kommen vorwiegend auf Sukzessionsflächen vor. Deshalb kann auf diese Baumart ebenfalls verzichtet werden.

Die Pflanzliste wird redaktionell überarbeitet.

5. *Anordnung Garage auf Parzelle 25: bitte diese in das Baufenster hinein schieben, da es ansonsten unweigerlich zu Konflikten mit der Randeingrünung kommt.*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Ein Konflikt wird ausschließlich durch den zu pflanzenden Baum, der nur einen Grenzabstand von 1 m einhalten kann ausgelöst. Die zwei-reihige Hecke kann hingegen problemlos umgesetzt werden. Dem Konflikt (ursprünglich war hier eine „private Grünfläche“ vorgesehen) kann mit dem Kaufvertrag (Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Schmiechen) begegnet werden. Da die Eingrünung nach Norden auch dem zukünftigen Bauwerber dient, kann in öffentlich beglaubigter Form ein Verzicht gemäß

Art. 53 Abs. 2 Satz 2 AGBG) auf den Anspruch auf Beseitigung für den Baum 1. Wuchsordnung aufgenommen werden. Die Bepflanzung schützt zudem die am Ortsrand gelegenen Gebäude vor Wind und Wetter und bildet eine natürliche Abschirmung der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### **Beschluss:**

Die obigen Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, stellt diese aber aufgrund Belange, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie den Belangen der Landwirtschaft (vgl. § 1 Abs. 8b BauGB) zurück und hält an der Planung fest.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Ortsrandeingrünung wird ein gerechter Kompromiss geschaffen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge (Pflanzliste) redaktionell überarbeitet, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

#### **Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

#### **4. Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Bauordnung, Schreiben vom [20.09.2017](#)**

*Als Träger öffentlicher Belange schlagen wir folgende Änderungen vor:*

##### **B Festsetzungen**

##### **2 Maß der baulichen Nutzung**

*Bei Ziffer 2.7 sollte zur Klarstellung der Bemessung der Wandhöhe als unterer Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.*

##### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Hier wird auf die verwendete Begrifflichkeit des Abstandsflächenrechtes in Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO („...von der Geländeoberfläche...“) zurückgegriffen.

Diese Festsetzung wurde bereits im westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ verwendet. Erkenntnisse, dass es hier ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht bzw. die Festsetzung nicht vollziehbar wäre liegen nicht vor.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

##### **8 Bauliche Gestaltung**

##### **8.5 Einfriedung**

*Die Bemessung der zulässigen Höhe von Einfriedungen sollte konkretisiert werden. Dies könnte durch die Angabe eines unteren Bezugspunktes (z.B. Oberkante des natürlichen Geländes) für die Bemessung der Höhe von 1,2 m erfolgen.*

##### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Eine Konkretisierung der Höhe der Einfriedung wird städtebaulich für erforderlich gesehen. Allerdings spricht nach dem Sinn und Zweck der Höhenbegrenzung alles dafür, die (sichtbare) Höhe als maßgeblich zu betrachten.

Diese Festsetzung wurde bereits im westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ verwendet. Erkenntnisse, dass es hier ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht bzw. die Festsetzung nicht vollziehbar wäre liegen nicht vor.

Ferner kann hier auf die Rechtsprechung und Kommentierung zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO zurückgegriffen werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

##### **8.6 Bodenmodellierung**

*Die Maßangaben für die zulässige Tiefe/Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen sollten konkretisiert werden. Hierbei ist ein Bezugspunkt (z.B. Oberkante des natürlichen Geländes) für die Höhenbemessung von 0,4 m anzugeben.*

##### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Festsetzung Ziffer B 8.6 lautet:

*„Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m, darüber hinaus nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.*

*Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m, darüber hinaus nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen, deren Höhenlage an die der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss, zulässig.*

*Das modellierte Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.“*

Diese Festsetzung wurde bereits im westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ verwendet. Erkenntnisse, dass es hier ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht bzw. die Festsetzung nicht vollziehbar wäre liegen nicht vor.

Ferner kann hier auf die Rechtsprechung und Kommentierung zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO zurückgegriffen werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

8.7 Die zulässige Breite des Zwerchgiebels sollte als Außenmaß angegeben werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Der Schreibfehler wird redaktionell korrigiert.

Begründung zum Bebauungsplan

2.8 Demographie

4. Absatz:

*In Adelshofen beträgt der errechnete Wert Im Jahr 2015 -0,41." Hier ist wohl „Schmiechen" gemeint.*

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudetypen 2. Absatz:

*Der Satz „Da es sich bei der traufseitigen Außenwand- und die Firsthöhe handelt, sind..." ergibt keinen Sinn.*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Der Schreibfehler wird redaktionell korrigiert.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Behandlungsvorschläge redaktionell (Außenmaß) geändert.

Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

## **5. Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Kreisbaumeister, Formblatt vom 04.10.2017**

**2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Bahnwegfeld II" beabsichtigt die Gemeinde Schmiechen neues Baurecht zu schaffen. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b I.V.m. §13 a BauGB als Bebauungsplan der Außenentwicklung aufstellen. Der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.*

Verfahren und gesetzliche Anforderungen

*Mit dem Instrument des § 13b BauGB erleichtert der Gesetzgeber das Schaffen von Baurecht auf Außenbereichsflächen. Dies kann für den derzeit dringend benötigten Wohnraum zielführend sein, muss jedoch für den konkreten Einzelfall, insbesondere im ländlichen Raum, hinreichend geprüft werden. Die zeitlich befristeten Verfahrenserleichterungen dürfen für die Baulandentwicklung nicht ausschlaggebend sein.*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

*Mit dem im Mai 2017 eingeführten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wurde der räumliche Anwendungsbereich (GR weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, Anschließen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil) und der zeitliche Anwendungsbereich (Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019, Satzungsbeschluss bis 31.12.2021) definiert. Dass diese Regelung lediglich auf einen einzelnen Anwendungsfall bezogen sein soll, ergibt sich weder aus dem Gesetzeswortlaut noch aus der Begründung des Gesetzentwurfes (BT Drs- 18/10942). Hier ist alleine auf die städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) abzustellen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.*

*Das städtebauliche Erfordernis wird unter Ziffer 1.2 der Begründung des Bebauungsplanes wie folgt beschrieben:*

*„Nachdem der Teil 1 des städtebaulichen Entwurfes für den Bahnwegfeld bereits umgesetzt wurde liegen der Gemeinde Schmiechen bereits heute **12 Anfragen** von Gemeindebürgern vor, die ein Grundstück erwerben wollen. So ist es Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes kurz- bis mittelfristig ein neues Wohngebiet auszuweisen und so den vom Gemeinderat beschlossenen 2. Teil des städtebaulichen Entwurfs des Bahnfeldweges umzusetzen.*

*Damit soll der der Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum gedeckt und zugleich ein verträglicher Zuzug bzw. Rückzug von ehemaligen. Gemeindebürgern ermöglicht werden.“*

*Mittlerweile wurden im Bebauungsplan Nr. 18A „Bahnwegfeld“ alle gemeindeeigenen Grundstücke an Einheimische verkauft. Aufgrund der Nachfragesituation der 12 Anfragen zeichnet sich der kurzfristige Bedarf ab, den die Gemeinde befriedigen will, ebenso will sie mittelfristig ein weiteres Baulandangebot zur Verfügung stellen.*

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

*Insbesondere Regelungen zur Maßnahmen der Innenentwicklung und zum Flächensparen sind zu beachten. Konkret ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung (siehe § 1(4) BauGB I.V.m. LEP*

3.3 und i.V.m. Regionalplan B V 1.5) anzupassen. Die gesetzlichen Anforderungen aus den §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB sind zu beachten.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes lautet:

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

Unter Ziffer 3.2 Landesentwicklungsprogramm wird in der Begründung ausgeführt:

*„Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.*

*Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.*

*Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.“*

Ziel B V 1.5, Spiegelstrich zwei des Regionalplanes lautet:

*Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.“*

Unter Ziffer 1.5 Regionalplan wird in der Begründung ausgeführt:

*„In Bayern werden täglich ca. 28,4 ha Fläche verbraucht. Es ist Aufgabe der Kommunen darauf hinzuwirken, den Flächenverbrauch zu verringern. Der sparsame Umgang mit der vorhandenen Fläche soll in allen Kommunen der Region das notwendige und maßvolle Gewicht bekommen. Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und des sparsamen Flächenverbrauchs stellt bei allen planerischen Tätigkeiten einen wesentlichen Faktor dar. Hierunter fällt u. a. eine flächensparende Bauweise und Innenentwicklung vor Außenentwicklung.*

*Vor allem in den Innenstädten der Region werden flächensparende Bauweisen schon seit Jahrhunderten praktiziert und bestimmen den Urbanen Charakter. Die Anwendung von abgestuft flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen würde daher der Charakteristik dieser Städte und Gemeinden entsprechen und gleichzeitig einer unproportional hohen, ökologisch nachteiligen Versiegelung von Grund und Boden entgegenwirken. Auch ergeben sich Kosteneinsparungen beim Grunderwerb und bei der Erstellung der Infrastruktur. Eine Umnutzung von innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäuden, von Gewerbe- und Bahnbrachen, usw., kann bei Verzicht auf Neuausweisung von Bauflächen, zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen.*

*Durch die Nutzung von Baulücken werden zwar auch Flächen versiegelt, aber es handelt sich hierbei um Flächen, für die bereits Baurecht besteht. So erscheint es sinnvoll, zunächst vorhandenes Baurecht zu nutzen, bevor neues Baurecht geschaffen wird. Die Nutzung bereits überplanter Flächen sollte aus den genannten Gründen vorrangig erfolgen.“*

In § 1a Abs. 2 BauGB werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz definiert:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter*

*Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Ein Verstoß **gegen Ziel 3.2 des LEP** ist nicht erkennbar, da sich die Gemeinde Schmiechen I mit dem im Jahre 2004 durchgeführten Pilotprojekt mit den angeführten Aspekten „Flächensparen“, (Ziffer 8.1.2) „Bevölkerungsentwicklung“ (Ziffer 8.1.3) und der Abfrage von Bauwünschen (Ziffer 1.2 der Begründung) auseinandergesetzt hat. Auf die entsprechenden Sachverhalte bzw. Behandlungsvorschläge wird verwiesen.

Zunächst ist festzustellen, dass innerhalb des Siedlungsgebietes von Schmiechen eine geeignet große Fläche für die Bebauung mit Wohngebäuden für die einheimische Bevölkerung nicht zur Verfügung steht (die aufgezählten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes liegen im Außenbereich und stellen damit wiederum eine Außenentwicklung dar). Zwar wurde vom Eigentümer des Obstgartens auf Fl.-Nr. 48 mit einer Fläche von, ca. 2,92 ha Interesse an einer Wohnbebauung geäußert und die zur Verfügung stehende Fläche würde den Flächenbedarf der geplanten Bebauung im Baugebiet „Bahnwegfeld II“ überschreiten. Allerdings handelt es sich hier um eine zentrale ortsgeschichtliche Siedlungsstruktur die zur Wahrung der Ortsidentität nicht bebaut werden soll.

Ein **Verstoß gegen das Ziel B V 1.5 des RP** ist nicht erkennbar, da es sich nach dem Wortlaut des Textes hierbei trotz der durch den Verordnungsgeber gewählten Bezeichnung mit einem in Klammern vorangestellten „Z“ nicht um ein der nachrangigen Planung verbindlich vorgegebenes Ziel handelt. Das Ziel soll in geeigneten Fällen lediglich „genutzt werden“. Ferner kann hier erneut auf die Ziffer 8.1.2 (Flächensparen), Ziffer 8.1.3 (Bevölkerungsentwicklung) und Ziffer 1.2 (Abfrage von Bauwünschen) der Begründung verwiesen werden.

Zwar stellen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB für die Gemeinde im Ergebnis reines Abwägungsmaterial dar, welchem grundsätzlich kein Vorrang gegenüber anderen planerischen Belangen zukommt. Dennoch haben die BauGB-Novellen der Jahre 2004 und 2007 (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1 a Abs. 2 BauGB) sowie das bayerische Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern „Ziel“ 3.2) deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der Gesetzgeber der städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung mit dem Ziel des Bodenschutzes die Qualität eines in der Abwägung zu berücksichtigenden. Es trifft zu, dass die Planung zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen führt. Auch ist Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und deren überwiegend mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerten „L 4 Lö 70/66“) vertretbar.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*Wie aus der Begründung hervorgeht, hat sich die Gemeinde bereits im Jahr 2005 vorbildlich mit dem Thema Flächensparen auseinandergesetzt und sogar einen Grundsatzbeschluss dazu verabschiedet. Im Jahr 2005 wurden in diesem Pilotprojekt 16,8 ha Flächenpotential ermittelt (siehe Tabelle 9). Ein aktueller Wert ist uns nicht bekannt. Eine rückläufige Entwicklung würde belegen, dass die Gemeinde Maßnahmen der Innenentwicklung vorantreibt. Eine Aktualisierung der Werte in der Tabelle 9 wäre auch für die vorliegende Planung aussagekräftig.*

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Unter Ziffer 8.1.1 der Begründung wird in der Tabelle folgendes ausgeführt:

*Die Gemeinde Schmiechen hat im Jahr 2005 an einem Pilotprojekt zum Thema Flächensparen teilgenommen.*

*Das innerörtliche Entwicklungspotenzial würde Potenzial für rund 800 weitere Einwohner bieten. Die Ergebnisse der Erhebung wurden ausführlich in einem Bürgermeisterbrief an alle Haushalten vermittelt. Der Gemeinderat hat aufgrund der Ergebnisse einen Grundsatzbeschluss zum Flächensparen verabschiedet: „Der Gemeinderat nimmt das vom Arbeitskreis erarbeitete Baulückenkataster zur Kenntnis und setzt sich zum Ziel, das darin ermittelte innerörtliche Potential an Baulücken und Brachflächen soweit als möglich zu mobilisieren.“*

<b>ART</b>	<b>2005</b>
Baulücken	51
geringfügig bebaute Grundstücke	14
Althofstellen mit Restnutzung	27
Gesamtpotenzial der Innenentwicklung	16,8 ha
Anteil des Innenentwicklungspotenzials an der Siedlungs- und Verkehrsfläche	17%

Diese damalige analoge Datengrundlage wurde nachvollzogen und aktualisiert. Daraus ergeben sich folgende Werte:

<b>ART</b>	<b>2004/2005</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung</b>
Baulücken	51 5,55 ha	46 3,65 ha	-36,16 %
geringfügig bebaute Grundstücke	14 2,18 ha	9 0,95 ha	-56,89 %

Althofstellen mit Restnutzung	27 9,02 ha	30 7,55ha	-16,30 %
Gesamtpotenzial der Innenentwicklung	<b>16,75 ha</b>	<b>12,15 ha</b>	<b>-27,49 %</b>
Baulücken im Gewerbegebiet (in Erschließung)		<b>3 0,69 ha</b>	+100,00 %
Anteil des Innenentwicklungspotenzials an der Siedlungs- und Verkehrsfläche	17%	nicht vergleichbar	

Die Übersicht zeigt, dass trotz der Neuausweisung von Bauflächen in den Bebauungsplänen Nr. 18a „Bahnwegfeld“ und Nr. 20 „Unterbergen Nord“ die Anzahl der Baulücken gesunken ist. Aktuell stehen für eine Wohnbebauung im Hauptort Schmiechen 26 Baulücken, davon 20 in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ und 6 in einer dargestellten „Wohnbaufläche“ zur Verfügung. Diese Baulücken werden überwiegend von der gegenwärtigen Eigentümergeneration zur möglichen Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten (sog. „Enkelgrundstücke“) und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Gerade aus diesem Grund hatte sich die Gemeinde bereits bei der Entwicklung der Baugebiete „Bahnwegfeld“ und „Bahnwegfeld II“ entschieden, die gemeindlichen Grundstücke im Rahmen eines Einheimischenmodells zu vergeben und eine entsprechende vertragliche Bauverpflichtung zu erlassen (Baubeginn innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren und Fertigstellung innerhalb eines Zeitraums von neun Jahren). Dieses Instrument hat sich aus Sicht der Gemeinde bewährt um einer Teilbesiedelung von erschlossenen Grundstücken entgegenzuwirken.

Unter Zugrundelegung der Beschlusslage zum Thema Flächensparen wurden in der Vergangenheit von der Gemeinde folgende verbindlichen Bauleitpläne erarbeitet:

- Bahnhofssiedlung: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nördlich der Bahnhofsstraße“ i.d.F. vom [10.11.2004](#) mit einer behutsamen Nachverdichtung.
- Unterbergen: Bebauungsplan Nr. 10 „Unterbergen“ i.d.F. vom [10.08.2006](#). Um die Innenentwicklung des Ortes nachhaltig zu gestalten und auch das traditionelle Ortsbild zu erhalten wurde ein innerörtlicher Bebauungsplan aufgestellt.
- Schmiechen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brunnener Straße“ i.d.F. vom [25.10.2006](#). Hierbei erfolgte eine Erhöhung der Grundflächenzahl nur für die unbebauten Grundstücke.
- Schmiechen: Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ i.d.F. vom [06.05.2013](#) (mit 15 Grundstücken) mit dessen 2. Änderung i.d.F. vom [08.06.2015](#) mit 8 Grundstücken und Nachverdichtung für Mehrfamilienhäuser
- Unterbergen: Bebauungsplan Nr. 20 „Unterbergen Nord“ i.d.F. vom [07.12.2015](#) mit (5 Grundstücken)
- Schmiechen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brunnener Straße“ i.d.F. vom [31.07.2017](#). Hierbei erfolgt eine Erhöhung der Gebäudehöhen von E+D auf E+1 (3 Grundstücke).

Ein Baulückenkataster liegt lediglich in Kartenform aufgrund der Fortschreibung des Pilotprojektes Flächensparen vor.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

#### Dargestellte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan.

*Die seit 2004 durchgeführten bauleitplanerischen Maßnahmen reichen laut Begründung nicht aus, um den Bedarf zu decken. Bei der Neuausweisung von Bauflächen müssen die dargestellten Potenziale aus dem Flächennutzungsplan hinterfragt werden. Unbebaute Bauflächen auf denen absehbar kein Bauland entstehen kann sollten aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Vergleicht man die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen mit der aktuellen Bebauung, wird deutlich, dass im Südwesten, im Südosten und im Osten noch Potenziale vorhanden sind. Es stellt sich die Frage, warum landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewidmet werden müssen (siehe § 1a(2) BauGB).*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind folgende Wohnbauflächen dargestellt, die noch unbebaut sind und zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden:

im Südwesten sind eine ca. 0,593 ha, im Südosten eine ca. 0,355 ha und im Osten eine 0,471 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Diese Flächen stehen, im Gegensatz zu der überwiegenden Fläche des Bebauungsplanes nicht im Eigentum der Gemeinde und werden als Ackerflächen 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“ bereits eine Bebauung vorhanden ist. Eine „Herausnahme“ der Fläche aus dem Flächennutzungsplan widerspräche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da sich aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation eine Bebauung aufdrängt. Ferner ist anzumerken, dass auch hier landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt werden und eine Außenentwicklung erfolgt.

Im Übrigen wurde durch die Unterteilung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in sukzessive zu entwickelnde Bauabschnitte (den Ersten Nr. 18A „Bahnwegfeld“ und Zweiten Nr. 22 „Bahnwegfeld II“) auf eine vertragliche Bevölkerungsentwicklung Wert gelegt. Die Bildung dieser beiden Abschnitte erfolgte willkürlich und führte zu aufwändigen und ungünstigen Zwischenlösungen der

Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Strom, Wasser, Gas und Verkehr) . Dem soll nun mit dem 2. Bauabschnitt entgegengewirkt werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

*Betrachtet man die Bestandsbebauung auf dem seit Mai 2013 rechtskräftigen Bebauungsplan, muss man feststellen, dass nicht einmal die Hälfte des Baugebietes bebaut ist. Ob eine erneute Baulandausweisung tatsächlich erforderlich ist, muss von der Gemeinde schlüssig dargelegt werden. Die Aktualität des genehmigten Flächennutzungsplans wird in Frage gestellt. Der Gemeinde wird geraten den FNP, der gemeindlichen Entwicklung und den gesetzlichen Anforderungen anzupassen (s.u. Allgemeiner Hinweis).*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Wie in der Begründung (Ziffer 2.2 Abb. 5 Bestandsaufnahme mit DOP20) dargestellt sind im Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ mit seiner 1. und 2. Änderung 28 Wohnbaugrundstücke vorhanden. Davon waren bereits 4 Grundstücke (entlang der „Steindorfer Straße“) bebaut. 11 Grundstücke wurden seit Herstellung der Erschließung im Jahre 2015 im Rahmen des Einheimischenmodells bereits bebaut; sie sind in der Digitalen Flurkarte enthalten. Auf 7 Grundstücken stehen die Rohbauten; diese sind deswegen noch nicht im Katasterplan eingetragen. Somit sind aktuell 4 Grundstücke unbebaut, da diese überwiegend im Jahr 2017 von der Gemeinde an Einheimische mit einer Bauverpflichtung verkauft wurden. 2 Grundstücke an der „Steindorfer Straße“ konnten nicht durch die Gemeinde vergeben, da es sich hierbei um sog. Einzelgrundstücke handelt.

Festzustellen ist, dass von den 28 Grundstücken mittlerweile 22 Grundstücke bebaut (inkl. Rohbau) sind und davon auszugehen ist, dass bis zur Erschließung des östlichen Teils („Bahnwegfeld II“) weitere Grundstücke bebaut werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

#### Haustypen:

*Für das geplante Gebiet werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Einzelhäuser, bis auf eine Ausnahme, auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.*

*Gemäß 8.1.3. wird die Neuausweisung von Bauland insbesondere durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte und der durchschnittlichen Wohnfläche begründet. Der Einwohnerzuwachs sei nicht ausschlaggebend.*

*Hier stellt sich die Frage, ob der in der Begründung formulierte Bedarf gestillt werden kann. Ist die Mehrzahl der potentiellen Einpersonenhaushalte bereit In einem Einfamilienhaus zu wohnen? Wird durch eine Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten der Bedarf gedeckt. Hier wird gerade nicht sichergestellt, dass zwei Wohneinheiten auch tatsächlich gebaut werden.*

*Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln belegt, dass in unserem Landkreis der Bedarf an 5-Raumwohnungen mit 226% gedeckt ist. Der Bedarf an 2-Raumwohnungen ist lediglich mit 56% gedeckt. Im Ergebnis haben wir genügend Einfamilienhäuser im Bestand. Der Bebauungsplan steuert mit seinen Festsetzungen dem nicht entgegen.*

*Das zweite Argument, die Zunahme des durchschnittlichen Wohnbedarfs, kann keine Begründung sein, um weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Dies widerspricht dem Gedanken des Flächensparens. Eine angemessene Abdeckung des Grundbedarfs erscheint viel wichtiger.*

*Ein Ortsteil wie Schmiechen, der wie in der Begründung aufgeführt, nicht mit einem Einwohnerzuwachs rechnet, sollte sich daher im Wesentlichen auf den Erhalt des Ortskerns konzentrieren. Unter der Berücksichtigung des demographischen Wandels sollte im Gemeindegebiet eine angemessene Anzahl von ortsverträglichen Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden, die der Bevölkerung ein barrierefreies Leben in allen Lebensphasen ermöglicht. Im Bebauungsplan ist nur ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten zulässig.*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Wie unter Ziffer 1.2 der Begründung aufgeführt ist es Ziel „den Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum zu decken und zugleich einen verträglichen Zuzug bzw. Rückzug von ehemaligen. Gemeindebürgern“ zu ermöglichen. Dabei soll zusätzlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen werden.

In der Begründung wird unter Ziffer 8.1.3 zunächst die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung in Bayern dargestellt, die im Großen und Ganzen auf die Gemeinde Schmiechen übertragen werden kann. Dies bedeutet, dass der Wohnflächenbedarf von 52,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner sich zukünftig weiter erhöhen wird. Anhaltspunkte, dass sich die Gemeinde Schmiechen zwischen den Metropolen Augsburg und München künftig abweichend hiervon entwickeln sollte, sind nicht erkennbar. Ebenso nimmt die Anzahl der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte zu, was einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen begründet.

Die eigentliche Zielvorgabe wird, weiter untern, mit dem Ziel einer verträglichen 1 % jährlichen Wachstums bis zum Jahr 2028 zugrundegelegt. Wobei hier davon ausgegangen wird das vom jährlichen 1 % Wachstum 50 % durch Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden könne und das Baugebiet den Bedarf mittelfristig für 6 bis 8 Jahren deckt.

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen wird ermöglicht, dass eine Hauptwohnung für eine Familie entsteht und zusätzlich eine Einliegerwohnung entstehen kann. Ausweislich der Begründung unter Ziffer 6.1.2 des Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von familiengerechten Wohnungen dienen. Dabei ist es nicht planerisches Ziel der Gemeinde einen Geschosswohnungsbau zu errichten. Für die Festsetzung einer Mindestanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist im BauGB keine Rechtsgrundlage erkennbar.

Zwar mag durchaus ein Bedarf an Zweizimmerwohnungen im Landkreis AIC-FDB gegeben sein, ob dies auf die Gemeinde Schmiechen übertragen werden kann, wird jedoch bezweifelt, da die bevölkerungsreichen Städte wie Aichach und Friedberg sowie dem Markt Mering und Gemeinde Kissing mit ihrer Infrastruktur, Nahversorgung und verkehrlichen Anbindung nicht mit der bevölkerungsarmen drittkleinsten Gemeinde des Landkreises verglichen werden können. Gerade der Bestand, siehe Ziffer 2.8 der Begründung, weist einen hohen Anteil von Einfamilienhäusern von 76,77 % und einen geringen Anteil von Zweifamilienhäusern von 19,44 % auf.

Gerade aufgrund der ländlichen Lagegunst wird hier die Einzelhausbebauung ausdrücklich gewünscht und von der einheimischen Bevölkerung nachgefragt. So wurden im Bebauungsplan Nr. 18a „Bahnwegfeld“ i.d.F. vom [06.05.2013](#) zwei Grundstücke (Parzelle 7 und 8) für Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen vorgesehen. Diese dienen der Errichtung von kleineren Wohnungen (insbesondere Zweizimmerwohnungen) für junge Erwachsene oder alleinstehende Senioren. Für die Errichtung der Gebäude fanden sich in der Folge jedoch weder ein Investor (dass die Gemeinde als Bauherr auftritt wird nicht als ihre Pflichtaufgabe gesehen) noch Interessenten, die sich ggf. zu einer Bauherrengemeinschaft zusammenschlossen. Ein Tätigwerden der Gemeinde als Bauherrin wurde von dieser nicht in Erwägung gezogen, da es sich hierbei nicht um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde handelt. Erst als die Gemeinde sich mit dem Gedanken der Erhöhung des Baurechts (Zahl der Wohnungen, traufseitige Wandhöhe, Grundfläche) und damit für die Errichtung von größeren Wohnungen entschieden hatte, und diese Änderungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom [08.06.2015](#) umgesetzt wurden, konnten die Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden.

Gerade mit der Zulässigkeit einer zweiten kleineren Einliegerwohnung in einem Einzelhaus wird dem Mangel an Zweizimmerwohnungen aktiv begegnet. So kann exemplarisch folgende Dynamik beschreiben werden. Die Gemeindebürger ziehen aus der Einliegerwohnung bei den Eltern aus und gründen im Einzelhaus eine neue Familie, wobei durch die zusätzliche Errichtung einer Einliegerwohnung auch wieder Wohnraum für einen Einpersonenhaushalt (für junge Erwachsene ein Ausbildung als auch Senioren bzw. verwitwete Elternteile geschaffen wird. Die „alte“ Einliegerwohnung steht wiederum einem anderen Einpersonenhaushalt zur Verfügung.

Planerisches Ziel der Gemeinde ist es, Gemeindebürgern (bzw. ehem. Gemeindebürgern) Bauland in Form eines Grundstückes zur Verfügung zu stellen. Dabei möchte die Gemeinde Schmiechen nicht die Wanderungsbewegungen und die Wohnfunktion der Region Augsburg bzw. Region München aufnehmen und bevölkerungstechnisch wachsen. In der Begründung wird beim Einwohnerzuwachs noch „durch Wanderungen“ ergänzt.

Da es sich bei der Ortschaft Schmiechen um den Gemeindegürtel handelt, wird es, um die Struktur im Ortskern mit den großen Gebäuden mit ihrer typischen Stellung zum Straßenraum zu erhalten. So erachtet es die Gemeinde nicht für sinnvoll hier verstärkt Einfamilienhäuser vorzusehen, diese soll hauptsächlich dem Geschosswohnungsbau vorbehalten bleiben.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### Erschließung und öffentlicher Raum

*Die Erschließung knüpft an die bestehende Struktur an.*

*Die platzartige Aufweitung des Straßenraums ist als Treff-, Spiel- und Kommunikationsfläche zu begrüßen. Festsetzungen zu Eingrünungen bzw. Einfriedungen an den Aufweitungen der nördlich gelegenen Grundstücke, würden den Raum besser fassen und die Aufenthaltsqualität erhöhen.*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Gemeinde erachtet es für städtebaulich nicht erforderlich weitere zwingende Festsetzungen zur Eingrünung und zu Einfriedungen zu erlassen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### Grün/Grünfläche:

*Die Grünflächen, die fingerartig in das Gebiet hereinragen lockern die Bebauung zum Ortsrand auf. Die bandartige Ortsrandeingrünung im Norden und Osten ist qualitativ aufzubauen und zu pflegen. Die Widmung als öffentliche Fläche ist zu begrüßen. Die rhythmisierenden Baumbepflanzungen der privaten Grundstückewerten den Straßenraum auf. Auf deren tatsächliche Bepflanzung muss jedoch geachtet werden.*

#### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen, die nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen umgesetzt werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

#### Bebauung:

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Dachform erfolgen in einem Rahmen, der ausreichend Gestaltungsspielraum zulässt und sich mitunter an der traditionellen Hauslandschaft orientiert. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Farbe der Dacheindeckung sollte in rot festgesetzt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Planung hinsichtlich der aufgeführten rechtlichen Voraussetzungen und Anregungen zu überdenken.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a „Bahnwegfeld“ wurden bereits gestalterische Regelungen, insbesondere der Dachfarbe (rot, braun, grau, anthrazit) vorgegeben die sich aus der baulichen Umgebung ableiten. Die Einschränkung auf den Farbton rot ist weder städtebaulich noch ortsgestalterisch notwendig. Da diese Dachfarben in näherem Umfeld bereits vorhanden sind erscheint eine diesbezügliche Regelung willkürlich. Aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird an der Festsetzung festgehalten.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

**Allgemeiner Hinweis:**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schmiechen ist vor 27 Jahren genehmigt worden. Der FNP stellt die Grundzüge der geplanten räumlichen Ordnung dar. Mit diesem werden die Weichen für die bauliche und sonstige Entwicklung einer Gemeinde für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren gelegt.

Die Ziele und Grundsätze des aktuellen Landesentwicklungsprogramms, der Regionalplanung und des Baugesetzbuches haben sich geändert, die der Gemeinde vermutlich auch. Die Gemeinde sollte daher dringend auf Grundlage eines Landschaftsplanes einen neuen Flächennutzungsplan aufstellen.

**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Durch die Änderung des BauGB 2007 wurde die im Jahre 2004 eingeführt Regelung zur Überprüfung von Flächennutzungsplänen nach 15 Jahren wieder aus dem BauGB entfernt, sodass keine formelle Gültigkeitsschwelle existiert. Diese richtet sich alleine nach der dem Plan übertragenen Steuerungsfunktion. Im Mustereinführungserlass zum BauGB wird folgendes ausgeführt:

„2.2.3 Überprüfung beim Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 1, § 244 Abs. 4)

Aufgehoben wurde die Verpflichtung des § 5 Abs. 1 Satz 3. den Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung zu überprüfen. Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass eine sachgerecht handelnde Gemeinde ohnehin regelmäßig überprüfen wird, ob der Flächennutzungsplan noch ihren Entwicklungsabsichten entspricht. Sie wird ihn auch ohne ausdrückliche Regelung bei Bedarf anpassen. Daher wurde in vielen Fällen der Flächennutzungsplan ohnehin in kürzeren Abständen mehr oder weniger umfangreich geändert.“

Die Gemeinde sieht für den Flächennutzungsplan nach wie vor, auch unter Berücksichtigung der geänderten Raumordnung die Steuerungsfunktion gewährleistet um die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung zu erfüllen. Aufgrund der Größe und der Struktur der Gemeinde würde sich ein neuer Flächennutzungsplan nur in Nuancen vom bestehenden Flächennutzungsplan unterscheiden.

Überlegenswert wäre jedoch eine Digitalisierung der analogen Plangrundlage. In Bezug auf eine Erstellung eines Landschaftsplanes ist keine gesetzliche Regelung erkennbar, die eine Planungspflicht begründet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes.

**Beschluss:**

Die Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die Ziele der Raumordnung ist kein Verstoß der Anpassungspflicht erkennbar. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche, stellt diese aber aufgrund der Belange, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zurück und hält an der Planung fest.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

**E. Anregung durch die Öffentlichkeit**

keine

**Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass keine Anregungen durch die Öffentlichkeit eingegangen sind bzw. vorliegen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

**Verfahrensleitender Beschluss:**

**Satzungsbeschluss:**

1. Der Planentwurf ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen redaktionell zu überarbeiten. Die Fassung erhält das Datum der Gemeinderatssitzung, den 06.11.2017.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ und seine Begründung i.d.F. vom 06.11.2017 als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen und den Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0 (einstimmig)**

---

**Beschluss:**

**Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“**

**- Satzungsbeschluss**

1. Der Planentwurf ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen redaktionell zu überarbeiten. Die Fassung erhält das Datum der Gemeinderatssitzung, den 06.11.2017.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ und seine Begründung i.d.F. vom 06.11.2017 als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen und den Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

---

**Abstimmungsergebnis:**