



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Schmiechen

Sitzungstermin: Montag, 02.08.2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 22:50 Uhr
Ort, Raum: Schmiechachhalle
Schriftführer: Josefine Bacher

Anwesende:

Vorsitz

Wecker, Josef

Mitglieder

Greiner, Thomas
Kistler, Wilhelm
König, Herbert
Ludwig, Stefan
Mutter, Christian
Schuster, Wolfgang
Spöttl, Siegfried
Sumperl, Martin

Vertretung für: Herrn Josef
Gailer 2. Bürgermeister
(Schmiechen)

Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine,

Abwesende:

Mitglieder

Gailer, Josef
Kölz, Josef
Schweyer, Sophie
Velt, Katharina
Zerle, Peter

Amt niedergelegt
krank entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Aktuelle Viertelstunde
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung, bei denen die Geheimhaltung entfallen ist.
3. Rücktritt des Ratsmitgliedes Josef Gailer: Nachrücken des Listennachfolgers gem. Art. 48 Abs. 1 und 3 GLKrWG und Vereidigung gem. Art. 31 Abs. 5 GO
Vorlage: 2021/4443
4. Rücktritt des Ratsmitgliedes und 2. Bürgermeisters Josef Gailer: Neuwahl und Vereidigung des 2. Bürgermeisters (m/w/d)
Vorlage: 2021/4444
5. Bestellung von Vertretern der Gemeinde Schmiechen
Vorlage: 2021/4457
6. Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Hanserbauer";
Behandlung der Stellungnahmen
Vorlage: 2021/4452
7. Bauantrag: Umbau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Stadel, Bergstraße 4
Vorlage: 2021/4428
8. Bauantrag: Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie Neubau einer Garage,
Bgm.-Ziegler-Str. 5
Vorlage: 2021/4401
9. Vereinswesen;
Antrag des Schützenvereins auf ein zinsloses Darlehen
Vorlage: 2021/4450
10. Dorferneuerung Unterbergen;
Antragstellung zur Aufnahme ins Programm
Vorlage: 2021/4456
11. Genehmigung der Niederschrift vom 02.07.2021, öffentlicher Teil
12. Wünsche, Anträge, Bekanntgabe des 1. Bürgermeisters

Protokoll:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Sachverhalt:

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Kaltasphaltierung Meringer- Ringstraße schon abgenommen wurde.

TOP 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung, bei denen die Geheimhaltung entfallen ist.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 02.07.2021 hat der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst, bei denen die Geheimhaltung entfallen ist:

1. Die Straßenbauarbeiten für den Endausbau im Baugebiet Bahnwegfeld wurde an die Fa. Schulz aus Mühlhausen zum Angebotspreis in Höhe von brutto 183.000,- € vergeben. Mit den Arbeiten wird Anfang August begonnen.
 2. Die Wohnung in der Schulstraße 4 (ehemals Deifel) wurde an die Familie Lutz vergeben.
-

TOP 3 Rücktritt des Ratsmitgliedes Josef Gailer: Nachrücken des Listennachfolgers gem. Art. 48 Abs. 1 und 3 GLKrWG und Vereidigung gem. Art. 31 Abs. 5 GO Vorlage: 2021/4443

Sachverhalt:

Gemeinderatsmitglied und zweiter Bürgermeister Josef Gailer hat mit Schreiben vom 05.07.2021 mitgeteilt, dass er sein Amt als Gemeinderat und zweiter Bürgermeister aus gesundheitlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niederlegt. In diesem Zusammenhang ist zunächst die Nachfolge auf Basis des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) zu regeln.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Basis für die Entscheidung über die Listennachfolge ist die Anlage zur Bekanntmachung des Ergebnisses der Wahl des Gemeinderates am 15.03.2020. Unter dem Wahlvorschlag mit der Ordnungszahl 07 und dem Kennwort „Freie Wähler Schmiechen / Unterbergen“ wird als zweiter Listennachfolger mit der laufenden Nr. 12 und 538 abgegebenen gültigen Stimmen Herr Martin Sumperl geführt (vgl. Anlage). Der erste Listennachfolger Josef Wecker kann auf Grund seiner Funktion als erster Bürgermeister nicht als Nachrücker in Betracht kommen. Auf Nachfrage durch Herrn Bürgermeister Wecker erklärte Herr Sumperl per E-Mail am 12.07.2021 seine Bereitschaft zur Übernahme des Ehrenamtes als Gemeinderatsmitglied.

Nach Art. 31 Abs. 5 der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinderatsmitglieder in öffentlicher Sitzung zu vereidigen. Die Eidesformel lautet:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und deren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“
Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“.

Beschluss: Nachrücker Josef Sumperl nimmt als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil

Der Gemeinderat stellt das Ausscheiden des Ratsmitgliedes Josef Gailer fest und beschließt das Nachrücken von Herrn Martin Sumpferl in den Gemeinderat Schmiechen.

Abstimmungsergebnis:

8:0

**TOP 4 Rücktritt des Ratsmitgliedes und 2. Bürgermeisters Josef Gailer: Neuwahl und Vereidigung des 2. Bürgermeisters (m/w/d)
Vorlage: 2021/4444**

Sachverhalt:

Herr Josef Gailer hat mit Schreiben vom 05.07.2021 nicht nur sein Amt als Gemeinderat, sondern auch das des zweiten Bürgermeisters niedergelegt. Insoweit ist auf Basis des Art. 35 der Gemeindeordnung (GO) ein neuer zweiter Bürgermeister (m/w/d) zu wählen. Auch ohne die Rücktrittserklärung vom Amt des zweiten Bürgermeisters wäre Herr Gailer gem. Art. 15 Abs. 6 des Gesetzes über kommunale Wahlbeamte und Wahlbeamtinnen (KWBG) mit Ausscheiden aus dem Gemeinderat entlassen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für die Wahl des zweiten Bürgermeisters gilt Art. 51 Abs. 3 GO, sie hat also als geheime Wahl stattzufinden. Zum zweiten Bürgermeister sind die ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieder wählbar, welche die Voraussetzungen für die Wahl zum ersten Bürgermeister erfüllen (insbesondere deutsche Staatsangehörigkeit). Die frühere Altersgrenze von 21 Jahren gilt nicht mehr, eine Bindung an Wahlvorschläge gibt es ebenfalls nicht.

Für die Abwicklung der Wahl wird ein Wahlausschuss gebildet, bestehend aus dem Leiter der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Mering, Herrn Nerlich, sowie einer weiteren Person. Wahlvorschläge lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht vor. Das Wahlergebnis wird wie folgt festgehalten:

Wahl des zweiten Bürgermeisters (m/w/d):

- Abgegebene Stimmen: 9
- Ungültige Stimmen: 1
- Gültige Stimmen: 8

Ratsmitglied Christian Mutter wird als 2. Bürgermeister gewählt.

Nach Art. 27 Abs. 1 KWBG hat der Beamte (hier: zweiter Bürgermeister) folgenden Diensteid zu leisten:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Amtspflichten, so wahr mir Gott helfe“.

Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“ geleistet werden, statt der Worte „ich schwöre“ können auch die Worte „ich gelobe“ verwendet werden. Der Eid wird durch den ersten Bürgermeister abgenommen.

**TOP 5 Bestellung von Vertretern der Gemeinde Schmiechen
Vorlage: 2021/4457**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schmiechen entsendet auf Grund gesetzlicher Regelungen, auf Grund von Zweckvereinbarungen sowie auf Grund von Mitgliedschaften Vertreter in verschiedene kommunale Gremien und Verbände. Bezüglich des zuletzt gültigen Standes wird auf TOP 9

der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates Schmiechen vom 04.05.2020 verwiesen. Insofern sind ausgelöst durch den Rücktritt von Herrn Gailer entsprechende Nachfolge- oder auch Neubesetzungen vorzunehmen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorschlagsrecht für die Nachfolgebesetzungen liegt bei der Fraktion „Freie Wähler Schmiechen/Unterbergen“. Es besteht hierbei nicht nur die Möglichkeit global einen Nachfolger für alle von Herrn Gailer wahrgenommenen Funktionen zu benennen, sondern für jeden Einzelfall eine gesonderte Festlegung zu treffen.

Herr Gailer war nach Kenntnisstand der Verwaltung in folgenden Gremien vertreten:

- AWOP (Vollmitglied)
- Grundschulverband Merching (Stellvertreter für Christian Mutter)
- Bau- und Finanzausschuss (Vollmitglied)
- Beauftragter für den Kindergarten

Insoweit ist zumindest über diese Funktionen bezüglich der Nachfolge zu entscheiden. Auch darüber hinausgehende „Abberufungen“ bzw. Neubestellungen sind in diesem Zusammenhang möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestellt auf Vorschlag der Fraktion „Freie Wähler Schmiechen / Unterbergen“ die vakanten Gremiumssitze wie folgt:

- | | |
|---|------------------|
| <input type="checkbox"/> Als Mitglied in den AWOP | Martin Sumperl |
| <input type="checkbox"/> Als Stellvertreter in den Grundschulverband Merching | Martin Sumperl |
| <input type="checkbox"/> Als Mitglied in den Bau- und Finanzausschuss | Martin Sumperl |
| <input type="checkbox"/> Als Beauftragter für den Kindergarten | Siegfried Spöttl |

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 6 Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Hanserbauer";
Behandlung der Stellungnahmen
Vorlage: 2021/4452**

Sachverhalt:

Öffentlicher Teil:

zu 6. Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ Behandlung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

TOP Ö6

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“
Behandlung der Stellungnahmen**

Sachverhalt:

Nachdem die ehem. Hofstelle „Hanserbauer“ seit dem Tod der Eigentümerin im Jahr 2015 nicht mehr genutzt wurde, verfiel seit diesem Zeitpunkt der ungenutzte Gebäudekomplex (Wohnhaus, Stall-/Scheune, Backhaus) zunehmend und wies insbesondere seit den letzten Jahren von außen erhebliche Mängel auf, die durch den Teileinsturz des Stall-/Scheunendaches sich nach Innen fortsetzten. Aufgrund der zentralen Lage wies das Gebäude eine städ-

tebauliche Relevanz auf. Das Vorhandensein dieser städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilie, insbesondere im Zusammenhang mit der städtebaulichen Struktur, führte dazu, dass eine ortsentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des nördlich des ehem. Wasserschlosses und südlich der Schmiechach liegenden Bereichs ansteht.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen trat der zukünftige Eigentümer seit dem Jahr 2017 mit unterschiedlichen Konzepten verschiedener Architekten an die Gemeinde heran, die eine Bandbreite der Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlicher Größe und Ausrichtung vorsahen. Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens lagen diese Konzepte unter anderem einem Besprechungstermin mit dem Kreisbaumeister des Landkreises Aichach-Friedberg (23.11.2018) und mehreren Behandlungen im Gemeinderat zugrunde. Nach Erwerb des Grundstückes im Sommer 2018 wurde vom neuen Eigentümer - Vorhabenträger - der Gebäude- und der Gehölzbestand im Frühjahr 2019 entfernt.

Mit Schreiben vom 23.02.2021 stellte die WMSGA Wohnbau GmbH, Grünwald den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB.

Hier sollen eine Wohnanlage mit bis zu ca. 38 Wohnungen, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern (Haus A/B/C mit 34 Wohnungen) und zwei nicht real geteilte Doppelhaushälften (Haus D mit zwei Wohnungen und zwei Einliegerwohnungen) errichtet werden. Auf dem Grundstück werden insgesamt 63 Stellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze untergebracht. Für die Häuser A/B/C sind in einer eingeschossigen Tiefgarage 39 Stellplätze und 15 oberirdische Stellplätze zuzüglich 3 Stellplätze für Behinderte sowie für das Haus D eine Doppelgarage und vier Stellplätze vorgesehen.

Hierzu wurde ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 5.230 m²), eine öffentliche Grünfläche (ca. 525 m²) und eine Verkehrsfläche (ca. 50 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen.

Im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ 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, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 12.05.2021 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung wurden 36 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange, beteiligt. Insgesamt liegen 24 Stellungnahmen von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor. Von Bürgern und der Öffentlichkeit wurden fünf Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden gegliedert und in fünf Kriterien unterteilt:

- A. Keine Stellungnahme eingegangen bzw. es besteht Einverständnis mit der Planung
- B. Stellungnahmen die Anregungen und Hinweise aufweisen oder auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung zu berücksichtigen sind
- C. Stellungnahmen, die einer näheren Betrachtung bedürfen
- D. Anregungen der Öffentlichkeit

A. Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen bzw. es besteht Einverständnis mit der Planung

- 1. Regierung von Schwaben**
- 2. Landratsamt Aichach-Friedberg - Gesundheitsamt**
- 3. Gemeinde Egling**
- 4. Deutsche Telekom AG**
- 5. Immobilien Freistaat Bayern**

6. **Finanzamt**
7. **Bund für Naturschutz in Bayern e.V.**
8. **Kreisgruppe für Vogelschutz**
9. **Amtsgericht Aichach**
10. **AVV Augsburg Verkehrs- und Tarifverbund GmbH**
11. **VG Mering - Straßen- und Wegerecht Herr Küpperbusch**
12. **VG Mering - Beitragsangelegenheiten Frau Hutschenreiter**
13. **Bayernwerk AG, eMail 25.03.2021 (11:54)**
die Gemeinde Schmiechen liegt nicht im Versorgungsbereich der Bayernwerk Netz GmbH.
14. **Gemeinde Merching, eMail 04.05.2021 (12:30)**
der Gemeinderat der Gemeinde Merching hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ der Gemeinde Schmiechen Kenntnis genommen und trägt bzgl. der oben genannten Planung keine Anregungen und Einwände vor
15. **Energie Südbayern GmbH, Schreiben vom 26.03.2021 mit Lageplan Ortsübersicht 1:2000**
*wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Bebauungsplanes. Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:
Als mit dem operativen Netzt betrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH&Co.KG nehmen wir zum Bebauungsplanes Nr.23 in deren Namen Stellung wie folgt. Im weiten Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Erdgas - Mitteldruck der Energienetze Bayern / Energie Südbayern. Einen Übersichtslageplan haben wir beigelegt.
Bei Rückfragen steht Ihnen in unserem Haus Herr Niklas unter der Telefonnummer 08141/5022-14 gerne zur Verfügung.*
16. **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, eMail vom 13.04.2021 (11:37)**
gegen die von Ihnen vorgelegte Planung besteht von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach keine Bedenken.
17. **Regierung von Schwaben - Gewerbeaufsicht eMail 06.04.2021 (15:09)**
Vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung und Stellungnahme der oben genannten Planung. Aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes Augsburg bestehen keine Einwände. Anbei erhalten Sie das Deckblatt Ihres Schreibens zurück.
18. **bayernets GmbH, Schreiben 25.03.2021**
*im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.
Falls Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Stellungnahmen eingegangen bzw. dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

B 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. Landratsamt Aichach-Friedberg - SG Denkmalpflege, Formblatt 14.04.2021

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebiets Verordnungen:

Rechtsgrundlage:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist nach Art. 12 DSchG [wohl gemeint BayDSchG] zu beteiligen.

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

Rechtsgrundlage:

In der Nähe des neuen Bebauungsplans Nr. 23 liegt im Süden das Bodendenkmal D-7-7731-0046 „Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasserschloss“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist deshalb als Fachbehörde zu beteiligen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in München und in Tierhaupten wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Stellungnahmen wurden hierzu nicht abgegeben. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Umgriff des kartierte Bodendenkmales ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen worden.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Bischöfliche Finanzkammer, eMail vom 25.03.2021 (14:55)

wir danken Ihnen für Ihr u.g. Email und können Ihnen nach Prüfung der Planunterlagen mitteilen, dass von unserer Seite aus keine Bedenken zur Planung vorzubringen sind.

Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens noch ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Kirche in der Nähe des Planungsgebietes liegt, der z.B. wie folgt lauten könnte:

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Die Pfarreiengemeinschaft Merching haben wir von dieser Email in Kenntnis gesetzt.

Bitte übersenden Sie künftig Bauleitplanungsangelegenheiten direkt an unsere Mailadresse projektentwicklung@bistum-augsburg.de Vielen Dank.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der südlich in ca. 160 m Entfernung gelegenen katholischen Pfarrkirche „St. Johannes Baptist“. gehen durch das Glockengeläut Geräusche aus. Bei der Glocke (liturgisches Glockengeläut/Stundenschlag) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG bestehen. Inwieweit der Stundenschlag im Zeitalter der Mobilfunktelefonie noch dem Stand der Technik entspricht, ist privatrechtlich durch die betroffenen Nachbarn zu klären.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung dar.

Bereits heute sind in einem 50 m Umkreis des Glockenturmes sieben Gebäude mit einer Wohnnutzung vorhanden, sodass die Thematik durch die Bauleitplanung nicht neu aufgeworfen wird und ein möglicher Abwehranspruch bereits heute bestünde.

Hierzu wird im Bebauungsplan folgender Hinweis ergänzt:

„Im Nachtzeitraum ist aufgrund des Glockenläutens (Uhrens Schlag) des in ca. 160 m südlich gelegenen Pfarrkirche „St. Johannes Baptist“ mit einer Geräuschbelastung zu rechnen.“

Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Abwasserzweckverband Obere Paar, Schreiben vom 16.04.2021

der Abwasserzweckverband beabsichtigt keine planerischen Veränderungen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ord-

*nung des Plangebietes von Bedeutung sein könnten.
Es muss sichergestellt sein, dass dem AWOP-Kanal nur Schmutzwasser zugeführt wird. Die Einleitungsmengen dürfen nicht überschritten werden.
Die allgemeinen Vorschriften für Entwässerung sind einzuhalten.*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist auch unabhängig der Regelung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig mit dem Abwasserzweckverband Obere Paar hierüber abstimmen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, eMail 06.05.2021 (16:58)

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.03.2021

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist auch unabhängig der Regelung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zu berücksichtigen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Amprion GmbH, eMail 06.04.2021 (13:37)

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.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist auch unabhängig der Regelung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Lech- Elektrizitäts-Werke wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6. Lech-Elektrizitäts-Werke, eMail vom 30.04.2021 (16:37) mit Kabellageplan 1:1000 und Merkblatt

vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 23 "Hanserbauer" bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen SMN103 und SMN105 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan M = 1:1000 entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel",

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUY (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabellauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn, Nibelungenstraße 16, 86343 Königsbrunn
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank, Tel.: 08231-6039-11
E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit dem Bauvorhaben einverstanden.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese ist auch unabhängig der Regelung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig mit den Lech-Elektrizitäts-Werken hierüber abstimmen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

7. Landratsamt Aichach-Friedberg - Wasserrecht Schreiben vom 08.04.2021

Baukörper im Grundwasser:

Laut des vorgelegten Baugrundgutachtens ist mit hohen Wasserständen, teilweise bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

Großflächige Keller oder Tiefgaragen, die dauerhaft ins Grundwasser eingebaut werden, stellen Anlagen dar, die geeignet sind, das Grundwasser aufzustauen, abzusenken und umzuleiten und gelten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässerbenutzung. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG, die unabhängig von der Baugenehmigung durch die untere Wasserbehörde erteilt wird.

Gleiches gilt für den vorübergehenden Einbau von Spundwänden während der Bauphase, wobei die Auswirkungen auf das Grundwasser hierbei in der Regel größer sind.

Für den Einbau des Baukörpers, insbesondere der Tiefgarage, ins Grundwasser, die dazu erforderliche Bauwasserhaltung sowie ggf. das Einbringen von Spundwänden ist voraussichtlich ein Antrag beim Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Wasserrecht und Gewässerschutz, rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer C 2.11 wird auf die notwendige Abstimmung mit dem LRA AIC-FDB verwiesen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser des gesamten Planungsgebietes des Bebauungsplans soll über 2 Einleitungsstellen in die Schmiechach eingeleitet werden. Hierfür ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Unterlagen dazu sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Wasserrecht und Gewässerschutz, in 4-facher Ausfertigung rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von Seiten des Vorhabenträgers ist der Antrag auf die wasserrechtliche Erlaubnis i.d.F. vom 28.06.2021 vorbereitet worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Teil 2 des Hinweises Ziffer C 2.10:

„Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.“

Die Passage „Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/in->

dex.htm <<http://www.lfu.bavarn.de/wasser/ben/index.htm>>) empfohlen" entfällt und wird redaktionell ersetzt durch:

„Nachdem eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird das von versiegelten Flächen gesammelte Niederschlagswasser gereinigt, rückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter, die Schmiechach, eingeleitet. Der notwendige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis soll beim Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Wasserrecht und Gewässerschutz, rechtzeitig vor Baubeginn gestellt werden.“

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Sachverhalte und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen redaktionell ergänzt bzw. berichtigt.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

C Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die einer näheren Betrachtung bedürfen.

1. Polizeiinspektion Friedberg, Schreiben vom 07.04.2021

von Seiten der PI Friedberg bestehen keine Einwände.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung an der Ringstraße in Schmiechen darf auf die Freihaltung der Sichtfelder durch Bebauung, Bepflanzung bzw. Bewuchs gem. der RAST 06 hingewiesen werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziffer 8.8 der Begründung lautet:

„Im Ausfahrtbereich der Wohnanlage wurden die Sichtfelder nach RAST06 auf die Ringstraße geprüft. Unter Zugrundelegung von Tempo 50 km/h kann die Anfahrtssicht von jeweils 70 m Schenkellänge nach Westen nicht eingehalten werden, da dies durch die Raumkante des Hauses A verdeckt wird. Eine Anfahrtssicht von 30 m Schenkellänge kann nach Westen eingehalten werden, sodass hier geprüft wird, ob Tempo 30 km/h verkehrsrechtlich angeordnet und/oder ob ein Straßenspiegel angebracht werden kann.“

Durch die Stellungnahme der PI Friedberg liegen keine neuen Erkenntnisse vor. Dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB) wird hier ein Vorrang vor dem Belang des Personenverkehrs (§ 1 Abs 8 Nr. 8d BauGB) eingeräumt. Mit der in Ziffer 8.8 der Begründung beschriebenen Maßnahmen wird ein Kompromiss geschaffen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Personenverkehrs (§ 1 Abs 8 Nr. 8d BauGB), stellt diese aber gegenüber dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB) zurück und hält an der Planung fest.

Mit der in Ziffer 8.8 der Begründung beschriebenen Maßnahmen wird ein Kompromiss geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

2. Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung, Schreiben vom 10.05.2021

mit Schreiben vom 22.03.2021 beteiligten Sie uns zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Schmiechen.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissions-

schutz, Bodenschutzrecht, staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisjugendamt und den Kreisbaumeister beteiligt.

Die beiliegenden Stellungnahmen des Immissionsschutzes, des Kreisbaumeisters, der Unteren Naturschutzbehörde, der Bauordnung, des Wasserrechts und der Unteren Denkmalschutzbehörde übersenden wir Ihnen hiermit mit der Bitte um Beachtung.

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

Verfahren

Aus der Begründung zum Bebauungsplan (S. 20) geht hervor, dass es sich beim überwiegenden Teil des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Aufstellung des Bebauungsplans für den nördlichen Bereich erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Dies ist nur möglich, wenn das Verfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden ist, also der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vor dem 31.12.2019 eingeleitet wurde (lt. Verfahrensvermerk am 04.11.2019). Da uns dieser Beschluss bisher nicht vorliegt, wird gebeten, diesen nachzureichen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss und das Protokoll lässt sich sehr schnell über das Internet: <https://www.vgmering.sitzung-online.de/bi/to010.asp?SILFD-NR=1000637> abrufen. Die Verwaltung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss und die erfolgte Bekanntmachung dem Landratsamt AIC-FDB zu übersenden.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich wurde bisher als Dorfgebiet eingestuft. Die Ausweisung eines WA würde u.a. die bestehende Pferdetherapie auf den Grundstücken FlurNrn. 62, 431 und 431/1 der Gemarkung Schmiechen einschränken. Auf die beiliegende Stellungnahme des Immissionsschutzes unter C) Problemfeld Lärm vom 27.04.2021 und die dort genannten Bedenken wird ausdrücklich hingewiesen. Es sollte daher geprüft werden, ob hier nicht die Einbeziehung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen unter Ausweisung eines Dorfgebiets in Betracht kommt. Hierzu wäre jedoch das Regelverfahren durchzuführen. Die jetzige Beteiligung könnte ggfs. als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden. Im Regelverfahren ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtlich.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme des LRA AIC-FDB SG Immissionsschutz, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und der Vorsprache von vier Landwirten wird für das Quartier nördlich bzw. westlich der Ringstraße (beginnend mit Hausnummer 32 bis Hausnummer 50) aufgrund der Nutzungsmischung (landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen in der Ringstraße Nr. 32, Nr. 36, Nr. 40, tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung/therapeutisches Reiten mit Wohnen in der Ringstraße Nr. 50, dem Rathaus in der Ringstraße Nr. 42 sowie sonstiges Wohnen in der Ringstraße Nrn. 34, 38, 44) von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen. Da ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbetrieben dient, wird auf die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird wie bisher festgesetzt, dass „nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ Damit ist nicht ersichtlich, dass die benachbarten Landwirte ihre bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im faktischen Dorfgebiet nicht im bisherigen Umfang weiterführen könnten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Die Festsetzung B 1.1 „Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind: die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Mobilfunk-Sende- und

Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)." und die Festsetzung Ziffer 1.3 „Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet." entfallen.

Da im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag die Wohnanlage mit bis zu ca. 38 Wohnungen, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern (Haus A/B/C mit 34 Wohnungen) und zwei nicht real geteilten Doppelhaushälften (Haus D mit zwei Wohnungen und zwei Einliegerwohnungen) vereinbart wurde, kann nach wie vor an dem Verfahren nach §13b BauGB festgehalten werden, da hierdurch die Zulässigkeit von Wohnnutzung (§ 13a Satz 1 BauGB) begründet wird.

Offene Bauweise / Einzelhäuser

Entsprechend der Festsetzung Ziffer 3.3 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Baugrundstücke geteilt werden und die Gebäude auf einer gemeinsamen Grenze aneinandergesetzt werden sollen, es sich dann um Doppelhäuser im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt, die nach dieser Festsetzung nicht zulässig sind.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Vorhabenträgers ist nur eine Teilung nach WEG vorgesehen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vermaßung der Baugrenzen

Es wird zur Klarstellung und späteren Nachprüfbarkeit empfohlen, die Baugrenzen und deren Abstände vollständig zu vermaßen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planzeichen, d. h. durch die Baugrenzen, hinreichend bestimmt und können, wie in der Begründung Ziffer 6.12 erläutert, messtechnisch ermittelt werden. Da die Abstandsregelungen der BayBO anzuwenden sind, ist aus nachbarlichen Belangen keine weitere Vermaßung geboten.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (15 ZE 99.1682) sind: *„Baugrenzen jedenfalls auch dann hinreichend bestimmt, wenn sie zwar nicht im Bebauungsplan selbst vermaßt sind, sich aber die Situierung der zugelassenen Baukörper aus einer Anlage zum Bebauungsplan in Verbindung mit dessen Zeichenerklärung ergibt“.* Hier erfolgt dies in Form des zukünftig ausgefertigten Vorhabenplanes.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hinweis:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Planzeichnung ebenfalls zu siegeln ist. Ein entsprechendes Feld sollte hierfür vorgesehen werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie gewünscht redaktionell ergänzt.

Hinweis an die Verwaltung:

Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Bebauungsplanes wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung). Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichts vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker, Kirche und Friedhof“ der Stadt Hauzenberg und vom 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zum Bebauungsplan der Stadt Aichach Nr. 56 "Zwischen der Donauwörther Straße und der Bahnhofsstraße" mit Grünord-

nungsplan sind der Gemeinde bekannt.
Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) namentlich zu befürchtende Einschränkung des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Wohnbebauung, sieht aber mit der Planung insbesondere der Beibehaltung des faktischen Dorfgebietes einen Kompromiss mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB), dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt und hält an der Planung fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge (z.B. entfall des Allgemeinen Wohngebiets) geändert.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

3. Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauordnung Schreiben vom 21.04.2021

Als Träger öffentlicher Belange schlagen wir folgende Änderungen vor bzw. geben folgende Hinweise:

A) Planzeichnung

Die Bemaßung der Baugrenzen ist unvollständig. Aus Gründen der Klarheit wäre eine Ergänzung der Bemaßung der Baugrenzen sowie der Abstände zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sinnvoll.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planzeichen, d. h. durch die Baugrenzen, hinreichend bestimmt und können, wie in der Begründung Ziffer 6.12 erläutert, messtechnisch ermittelt werden. Da die Abstandsregelungen der BayBO anzuwenden sind, ist aus nachbarlichen Belangen keine weitere Vermaßung geboten.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (15 ZE 99.1682) sind: „Baugrenzen jedenfalls auch dann hinreichend bestimmt, wenn sie zwar nicht im Bebauungsplan selbst vermaßt sind, sich aber die Situierung der zugelassenen Baukörper aus einer Anlage zum Bebauungsplan in Verbindung mit dessen Zeichenerklärung ergibt“. Hier erfolgt dies in Form des zukünftig ausgefertigten Vorhabenplanes.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B) Textliche Festsetzungen

Ziffer 4.

„Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung auf einem Grundstück darf insgesamt 22 m nicht überschreiten.“

Hinweis: Im Fall von späteren Grundstücksteilungen kann diese Regelung gegenüber der gesetzlichen Abstandsflächenregelung zu einer massiven Grenzbebauung führen.

Es sollte klargestellt werden, ob die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO oder die durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan abweichend definierten Abstandsflächenregelungen gelten sollen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Die Festsetzung Ziffer B 4 Abstandsflächen „Durch diese städtebauliche Satzung, im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wird bestimmt, dass überdachte Fahrradabstellplätze mit

einer mittleren Wandhöhe (im Sinne von Art. 6 Abs 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 15 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig sind. Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung auf einem Grundstück darf insgesamt 22 m nicht überschreiten." entfällt.

Unter Ziffer 3.3 wird unter der Bauweise folgende Formulierung ergänzt:

„Ausgenommen hiervon ist der Bereich der überdachten Fahrradabstellplätze einschließlich deren Nebenräume. Hier sind überdachte Fahrradabstellplätze einschließlich deren Nebenräume mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge zur Grundstücksgrenze von bis zu 14,2 m an der seitlichen Grundstücksgrenze und von bis zu 7,2 m zur vorderen Grundstücksgrenze (ehem. Stallgebäude auf Fl.-Nr. 64/4) zulässig.“

Ziffer 6.

Die Stellplatzregelung enthält keine Vorgabe zur notwendigen Anzahl an Besucherstellplätzen. Falls hierzu eine Regelung gewünscht wird, wäre diese zu ergänzen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weder die gemeindliche „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ (keine Regelung) noch die Anlage zur GaStellV (hiervon für Besucher in %) geht von einem zusätzlichen Bedarf von Stellplätzen aus. Nach der Berechnung der Entwurfsverfasserin sind für die Wohnnutzung 58 bis 59 Stellplätze pflichtig. Im Vorhabenplan sind 63 Stellplätze inkl. der 3 Behindertenstellplätze vorgesehen. Damit können 4 bis 5 Stellplätze zusätzlich geschaffen werden.

Nachdem von Seiten des Amtes für Landwirtschaft (Punkt 3 Erschließung), des Bauverbandes (Verkehrsbelastung) und durch Vorsprache von vier Landwirten (1. Parksituation) Bedenken hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze bestehen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan wie folgt geändert:

Ziffer B 6 wird wie folgt ergänzt:

„Zusätzlich sind zu der Zahl der notwendigen Stellplätze 10 % für Besucher herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden.“

Damit stehen bei 10% zusätzlich 6 Stellplätze (54+6=60 + 3 BehSt = 36 - Nachweis 65 St) zur Verfügung.

Ziffer 9.3.

Hinsichtlich der Höhenbegrenzungen für Einfriedungen ist anzugeben, ausgehend von welchem Höhenbezugspunkt (natürliches Gelände, für Hauptgebäude festgesetzter Höhenbezugspunkt etc.) die Höhe zu messen ist.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung der Höhe der Einfriedung wird städtebaulich für nicht erforderlich gesehen. Da es sich um eine örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO handelt, kann hier auf die Rechtsprechung und Kommentierung zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO zurückgegriffen werden. Somit spricht nach dem Sinn und Zweck der Höhenbegrenzung alles dafür, die (sichtbare) Höhe als maßgeblich zu betrachten.

Erkenntnisse, dass hier ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht bzw. die Festsetzung nicht vollziehbar wäre, liegen nicht vor.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge geändert.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten die Vorhabenpläne

zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: **9:0 (einstimmig)**

4. **Landratsamt Aichach-Friedberg Immissionsschutzes Formblatt vom 27.04.2021**
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebiets Verordnungen:

Einwendungen

Bei dem BPL handelt es sich um eine Ausweisung einer Wohnbaufläche in einem Bereich in der bisher Dorfgebiet war. Im Norden schließt sich dann der BPL Nr. 21 an => Gewerbegebiet (entstanden 2016) und im Westen die Unterberger Straße und dann ein Pferdetherapie mit ca. 12 Pferden (Flur-Nr. 62 und 431, 431/1). Im Osten liegt Mischnutzung Dorf.

Hinweis Lärmschutz BPL Nr. 21:

Zum BPL Nr. 21 gibt es eine Schalltechnische Untersuchungen: SU des Ingenieurbüros Greiner-Technische Beratung für Schallschutz (Berichts-Nr. 215121/2 vom 27.11.2015). Aus dieser ergibt sich das durch die Festsetzungen aus der SU im BPL Nr. 21 an der Nordwestgrenze der Bebauung ca. 48/33 dB(A) ankommen, was weit unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte IRW von tagsüber/nachts 55/40 für ein WA liegt =>unproblematisch! Fast nicht relevant.

A) Geruchsimmissionen durch Pferdetherapie Flur-Nr. 62, 431 und 431/1:

In den Unterlagen zum BPL Nr. 23 ist eine Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Koch vom 03.12.20181 zu der Pferdetherapie und ihren Geruchseinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung vorhanden. Nach Durchsicht durch den Technischen Immissionsschutz entsprechen die Annahmen bezüglich der Pferde den Genehmigungsbescheiden zu der Pferdetherapie.

Geruchsemissionen Grenzwerte

Geruchsquellen	Grundlage	Art	Gebiets- art am 10	zulässige Geruchsstundehäufigkeit hG in % der Jahresstunden
Summe Ställe + Mistlager	VDI 3894, GIRL	Immissionswert	WA	10

Bezüglich der grundsätzlichen Aussagen und der angewendeten Methodik (örtliche Verhältnisse, meteorologischen Daten, angesetzten Emissionsdaten und Quellen/Quellgeometrie/Tierdaten, Detailangaben zur Immissionsprognose: Zeitliche Charakteristik, Berechnungsart, Gewichtungsfaktoren, Rechnungsgebiet und räumliche Auflösung, Rauigkeitslänge, Geländeunebenheiten, Ausbreitungsmodell) wird auf die Prognose verwiesen, die diese Sachverhalte detailliert beschreibt.

Nach der Immissionsprognose könne die zulässigen Geruchsstundehäufigkeiten für ein WA an den geplanten Gebäuden eingehalten werden Hinweis: In der Bauleitplanung müssten die Werte eigentlich schon an der Grenze zum WA eingehalten werden => Abwägung durch Gemeinderat notwendig.

B) Geruchsimmissionen durch sonstige Tierhaltungen Flur-Nr. 58,64/3 und 67:

In der o.g. SU des Ingenieurbüros Koch ist nur die Pferdeterhaltung berücksichtigt. Inwieweit andere Landwirtschaften östlich der allgemeinen Wohngebiet-Fläche noch Tierhaltungen haben Ist dem Immissionsschutz nicht bekannt

- Rur-Nr. 64/3 [REDACTED]?
- Flur-Nr. 57?
- Flur-Nr. 67 [REDACTED]?

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist zu klären Inwieweit hier noch relevante Tierhaltungen sind:

=> Noch vorhanden? Noch genehmigt? noch anrechenbar?

Je nach dem ob noch Tierhaltungen vorhanden sind, wären diese in die vorhandenen Geruchsprognose noch miteinzubeziehen.

Legenhennenhaltung Scherer Flur-Nr. 486 Im Norden einbeziehen? Abstand nur 430 m

C) Problemfelder Lärm:

Lärmimmissionen durch die Pferdetherapie Flur-Nr. 62,4?1 und 431/1:

Für die Nutzung Pferdetherapie auf den o.g. Nutzungen gibt es diverse Genehmigungen:

Die bezüglich Lärmschutz letzten Relevanten waren:

Bauplan-Nr.	Gegenstand
A0800785	Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes sowie Neubau eines Pferdetherapiezentrum (Stallgebäude, Reitplatz, Longierzirkel, Steg)
A1700586	Voranfrage zur Errichtung von 4 Pferdeboxen

Hierbei wurde festgelegt, dass an den Nachbargrundstücken ein IRW von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) (Dorfgebiets-IRW) einzuhalten ist, was auch für die Grundstücke im BPL Nr. 23 gelten würde.

Dies ist aber nicht vereinbar mit der Errichtung eines WAs, hier besteht ein Anspruch auf Einhaltung von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) an der BPL-Grenze.

Überschreitung vorhanden => daher bestehen immissionsschutzfachlich erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Sonstige Nutzungen:

Für die Nutzungen an der Ostseite (z.B. Hofstelle [REDACTED]: Hofladen BPINr.0200493) gilt im Prinzip dasselbe. Auch hier sind für die geplante Flur-Nr. 64 IRW für ein MD zugrunde gelegt

Überschreitung vorhanden => daher bestehen immissionsschutzfachlich erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Zusammenfassung:

- A) **Geruch: Abwägung des Immissionsgrenzwert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit erst an den Häusern eingehalten werden muss und nicht schon am Rand WA.**
- B) **Geruch: Einbeziehung der Tierhaltungen im Osten wenn relevant und auch noch der Biologiehennenhaltung [REDACTED] im Norden.**
- C) **Problemfeld Lärm Pferdetherapie??? + Sonstige Nutzungen??? Keine Ahnung wie man das wirklich löst**

Rechtsgrundlage:

DIN 18005, TA-Lärm, VDI 3894, GIRL

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

- A) **Geruch Pferdehaltung (Flur-Nr. 62, 431 + 431 /1): Abwägung des Immissionsgrenzwert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit erst an den Häusern eingehalten werden muss und nicht schon am Rand WA.**
- B) **Geruch restliche Tierhaltungen: Zunächst sollte eruiert werden, ob hier Tierhaltungen noch anzurechnen sind => Noch vorhanden? Noch genehmigt? noch anrechenbar?**

Wenn die Tierhaltungen noch zu betrachten sind, ist die Geruchsprognose anzupassen.

Außerdem Legenhennenstall [REDACTED] Flur-Nr. 486 mit einbeziehen.

C) **Problemfeld Lärm**

- Pferdetherapie???
- Nutzung Hofladen [REDACTED]???
- Sonstiges?

Keine Ahnung wie man das wirklich löst:

- > **Einbeziehung Pferdetherapie??* Sonstige Nutzungen => Ausweisung Dorfgebiet oder ???**
- > **Anpassung Baugenehmigungen (geht das überhaupt, freiwillig?)**
- ?????

Hinweis. Die Ausweisung eines WAs in der Nähe von aktiven Tierhaltungen führt, wie auch im vorliegenden Fall, auf jeden Fall zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Tierhaltungen bzw. landwirtschaftlicher/gewerblicher Betrieb in der Umgebung, auch wenn die Grenzwerte bei der Ausweisung eingehalten werden oder das Problem mit dem Lärm hier gelöst wird!!!

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme des LRA AIC-FDB SG Bauleitplanung, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und der Vorsprache von vier Landwirten wird für das Quartier nördlich bzw. westlich der Ringstraße (beginnend mit Hausnummer 32 bis Hausnummer 50) aufgrund der Nutzungsmischung (landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen in der Ringstraße Nr. 32, Nr. 36, Nr. 40, tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung/therapeutisches Reiten mit Wohnen in der Ringstraße Nr. 50, Rathaus in der Ringstraße Nr. 42 sowie sonstiges Wohnen Ringstraße Nrn. 34, 38, 44) von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen.

Zusammenfassung Geruch:

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines faktischen Dorfgebietes liegt, ist für die Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % auszugehen. Die „Legehennenhaltung“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 430 m Entfernung nordwestlich (Fl.-Nr. 486) mit einem genehmigten Tierbestand von 4.000 Tiere, was einer Tiermasse von ca. 13,6 Großvieheinheiten entspricht.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zusammenfassung Geräusche:

Nach Rücksprache des IB Greiner mit dem Unterzeichner der Stellungnahme besteht bei einem Dorfgebiet kein Erfordernis für die Erstellung einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines faktischen Dorfgebietes liegt, ergibt sich keine erkennbare Verschlechterung. Sollte es dennoch zu Einschränkungen der Nachbarn kommen, ist dies der bestehenden baurechtlichen Situation des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) mit seinem bestehenden Baurecht geschuldet. Von Seiten des Vorhabenträgers wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen), die über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgeht, dauernd zu dulden, vorgesehen. Hierfür liegt der Gemeinde ein notarieller Formulierungsvorschlag vom 30.04.2021 vor. Ob dies auch im Durchführungsvertrag aufgenommen wird (notarielle Beglaubigung), ist im weiteren Verfahren zu klären.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) namentlich zu befürchtende Einschränkung des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Wohnbebauung, sieht aber mit der Planung insbesondere der Beibehaltung des faktischen Dorfgebietes einen Kompromiss mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB), dem Belang. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt und hält an der Planung fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt (unter Berücksichtigung des Beschlusses zum LRA AIC-FDB - Bauleitplanung) unverändert.

Der Vorhabenträger wird gebeten, bis zum Satzungsbeschluss die notarielle Grunddienstbarkeit vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

5. Landratsamt Aichach-Friedberg Kreisbaumeisters Formblatt vom 07.05.2021

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

Die Gemeinde steuert mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aktiv ihr Ortsbild und verfolgt das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung. Dies

wird grundsätzlich begrüßt.

Die Fassadengestaltungen (siehe Vorentwurfsplanung) sollten jedoch noch überarbeitet werden. Bei einigen Fassaden sind die Fenster nicht symmetrisch bzw. in einer Flucht angeordnet und /oder weisen zu viele unterschiedliche Formate auf.

Weiterhin wird empfohlen, die Baukörper z. B. durch den Einsatz von Holzverkleidungen /Holzschiebeläden zu rhythmisieren, um den Gesamteindruck aufzulockern und die Gebäude gestalterisch besser in das Ortsbild einzufügen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachdem der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich sowohl größtenteils in einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Baurecht nach § 34 BauGB als auch im Nahbereich des denkmalgeschützten Schlosses (welches allerdings hinter massiver Vegetation versteckt liegt) befindet, lassen keine über die getroffene äußere Gestaltung getroffenen Festsetzungen hinausgehende Festsetzung zur äußeren Gestaltung ableiten.

Aus diesem Grund wird der Vorhabenträger gebeten, die Vorschläge zu prüfen und die Vorhabenpläne zu überarbeiten.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten, die Vorschläge zu prüfen und die Vorhabenpläne ggf. zu überarbeiten unter Beteiligung des Kreisbau-meisters.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig):

6. Landratsamt Aichach-Friedberg Unteren Naturschutzbehörde Formblatt vom 06.05.2021

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden könne (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen):

1. Berücksichtigung von gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen

Wie im Begründungsteil des Bebauungsplanes ausgeführt, waren auf einen Teil des geplanten Baugebietes Gehölzbestände, die nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 16 BayNatSchG) geschützt sind. Im Zuge der Baufeldfreimachung im Jahre 2019 wurden diese Gehölze beseitigt. In den Planungen soll noch am nordöstlichen Rand des Flurstückes weitere Bäume, die im Verbund mit dem beseitigten Gehölzbestand, gerodet werden. Es besteht insoweit im Widerspruch zu geltendem höherrangigem Recht. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht rechtmäßig zustande kommen kann, solange für die gerodeten Gehölze und noch geplanten Rodungen der Gehölzbestände keine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Beeinträchtungsverbot vorliegt. Bisher liegt bei der unteren Naturschutzbehörde kein Ausnahmeantrag dazu vor.

Entsprechende Ergänzungen und Lösungen sind erforderlich.

Inhaltlich weisen wir darauf hin, dass für die Rodungen jeweils der Nachweis gleichartiger und gleichwertiger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hier muss zunächst in zwei Fälle unterschieden werden:

1. Gehölzbestand, der im Rahmen des Gebäudeabbruchs mit Baufeldräumung und Gehölzrodung im Frühjahr 2019, vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 04.11.2019 beseitigt wurde:

Dabei handelt es sich um keinen Belang der gerade verfolgten Bauleitplanung, sondern um

eine Angelegenheit, die mit dem Verursacher/Eigentümer abzuklären ist. Hierzu fand am 28.06.2021 ein Gespräch mit der uNB im LRA AIC-FDB, dem Eigentümer, der Entwurfsverfasserin und dem Bürgermeister statt. Im Nachgang wurde von der uNB gefordert, dass ein nachträglicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung an die uNB zu stellen ist, da das Gehölz unter den Schutz nach Art. 16 BayNatSchG falle, und es wurde ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1:1 gefordert. Zwischenzeitlich fand am 28.06.2021 im LRA AIC-FDB ein weiteres Abstimmungsgespräch zwischen der uNB, dem Eigentümer, Entwurfsverfasserin und Bürgermeister statt.

2. Gehölzbestand (siehe Begründung Ziffer 2.2), der im Bereich des Fahrradabstellhauses (Höhe der Güllegrube von Fl.-Nr. 64/4) und dem Fußweg zum Kinderspielplatz noch vorhanden ist:

Hier ist zu klären, inwieweit der Gehölzbestand in der freien Natur liegt und sich daraus eine gesetzliche Unterschützstellung aus dem Art. 16 BayNatSchG ergibt bzw. inwieweit der Gehölzbestand innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt und damit nicht unter dem Schutz nach Art. 16 BayNatSchG steht.

Hierzu wird von Seiten des Vorhabenträgers ein Ausnahmeantrag nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG vorbereitet. Da ein überwiegend öffentliches Interesse, hier das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bereitstellung von Wohnraum vorliegt, kann auch davon ausgegangen werden, dass kein Ausgleich notwendig ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Nachrichtliche Übernahmen das Feldgehölz redaktionell aufgenommen.

2. Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplan

Bachauen sind für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung. Sie bieten Lebensräume für spezialisierte Arten, dienen als Verbundachse für verschiedene Biotope und erfüllen wichtige Funktionen als Rückzugsräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Gleichzeitig werden mit einer Bebauung auch spätere Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Renaturierungsmaßnahmen am Fließgewässer) unmöglich gemacht. Der Schutz der Auen wird daher im Bundesnaturschutzgesetz § 21 Abs. 5 BNatSchG ebenfalls herausgehoben.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern sind Ziele und Maßnahmen für Bäche, die Erhaltung, Entwicklung bzw. Gestaltung einer naturnahen Gewässermorphologie sowie die Erhaltung, und Optimierung naturnaher Feuchtlebensräume entlang der Gewässer. Hierzu sind breite Pufferstreifen nötig, die von Bebauung freizuhalten sind.

Der Gewässerentwicklungsplan für die Gemeinde Schmiechen fordert ebenfalls Maßnahmen, wie ausreichend breite Uferstreifen mit Gehölzen, Hochstaudenfluren und Röhricht sowie das Zulassen von Eigenentwicklung.

Die Ausdehnung des Baugebiet bis in die Aue der Schmiechach ist deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu akzeptieren. Zudem liegt im Auenbereich, wie in der Begründung dargestellt, Moor auf Lehm sowie im Untergrund Torf vor. Gemäß Art. 3. Abs. 4 BayNatSchG sollen Moor- und Anmoorböden nicht weiter verloren gehen oder, erheblich beeinträchtigt werden.

Diese o.g. Thematik wurde bei dem bestehenden Flächennutzungsplan berücksichtigt. Deshalb ist das Abrücken der geplanten Bebauungen bis auf die alte Grenze des Geltungsbereichs im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gefordert.

Durch den Spielplatz wird ein Teil des Auenbereiches versiegelt. Durch die menschliche Nutzung kommt es zu Verdichtungen des Bodens, Abfall und häufige Grünlandpflege. Hier kann sich kein naturnaher Bereich oder Pufferstreifen ausbilden. Deshalb muss auch der Spielplatz verschoben werden,

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bachauen:

Die Gemeinde verkennt nicht die besondere Bedeutung der Bachauen für den Arten- und Biotopschutz, insbesondere wenn es sich um weitgehend störungsfreie Bachauen handelt. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie westlich angrenzend bestehen jedoch erhebliche Störungen der Bachaue der Schmiechach, wie Gewässereintiefung, Nährstoffeintrag durch

Grünlandnutzung, unterirdischer Leitungsverlauf, Bodenauffüllungen, unterirdische bauliche Anlagen für die Regenrückhaltung auf dem Grundstück Fl.-63/1.

Bei der gegenständlichen Planung wird die abschnittsweise Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Bachau der Schmiechach berücksichtigt und ganz bewusst ein Pufferstreifen von mindestens 15 m Breite zum Gewässerrand von Bebauung freigehalten. Dieser Pufferstreifen wird durch Grundstückstausch in das Eigentum der Gemeinde übernommen.

Durch die Situierung des Spielplatzes innerhalb des Pufferstreifens kann einerseits teilweise den Zielen des vorliegenden Gewässerentwicklungsplanes (u. a. Nutzung mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz) und andererseits der Verpflichtung zur Schaffung von Spielmöglichkeiten für Kinder nachgekommen werden. Da die Fläche in das Eigentum der Gemeinde übergeht, kann eine ökologisch hochwertige und naturnahe Gestaltung und Pflege des Spielplatzes, die Erhaltung und Optimierung des Vegetationsbestandes direkt entlang des Gewässerverlaufs, eine ggf. erforderliche Abzäunung gegen Fremdnutzung und hiermit die Erhaltung der bestehenden Vernetzungsfunktion in diesem Gewässerabschnitt auf Dauer sichergestellt werden. Aufgrund der starken Eintiefung der Schmiechach ist aus fachlicher Sicht deren Eigenentwicklung in diesem Abschnitt hingegen nicht realistisch.

Da sich das westlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 63/1 ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindet (Regenrückhaltung), ergibt sich auch für diesen Bereich der Bachau die Möglichkeit zur ökologischen Gestaltung und Aufwertung.

Zu Torf:

Innerhalb der Bachau bestehen gemäß Baugrundgutachten Auffüllungen (lokal auch mit Torf) zwischen 0,20 m und 5,20 m Tiefe. Diese sind z. T. auch durch den Verlauf von Leitungen begründet. Damit liegen erhebliche Störungen des natürlichen Bodenaufbaus vor.

Lediglich im Bereich des geplanten Doppelhauses im Westen des Geltungsbereiches ist eine natürlich anstehende Torflinse / Torfschicht von 1,1 m bis 3 m Mächtigkeit durch Bodenaushub und ggf. Bodenersatz betroffen. Die Gemeinde hält diese lokal sehr begrenzte Inanspruchnahme eines Torfbodens für vertretbar und gibt dem Belang „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ in diesem Bereich der überwiegenden Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang.

Durch den Spielplatz kommt es mit Ausnahme ggf. erforderlicher Punktfundamente für Spielgeräte zu keiner Versiegelung.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Naturschutzbelange im Verfahren nach § 13b BauGB

Die in § 13b BauGB genannten Verfahrensvereinfachungen umfassen u. a. den Verzicht auf eine Umweltprüfung und den Verzicht auf die naturschutzrechtliche Kompensation nach der Eingriffsregelung. Wir bitten jedoch zu beachten, dass die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB genannte Vermeidung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen (Minimierung) dabei nicht entfällt. Auch die weiteren Vorschriften des Naturschutzrechts (u. a. Biotopschutz (siehe Ziffer 1 dieser Stellungnahme) sind im beschleunigten Verfahren weiterhin zu beachten. Die planende Gemeinde bleibt auch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB verpflichtet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, auch in Bezug auf das weiterhin anwendbare Minimierungsgebot. Nicht kompensierte erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind bei der Abwägung entsprechend zu gewichten. Die im Eingriff liegende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wiegt dabei schwerer, wenn Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben.

Die Stadt [wohl gemeint Gemeinde] muss also auch im vereinfachten Verfahren die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einbeziehen. Ein Ermittlungsdefizit i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB liegt vor, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden sind. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist, muss dennoch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung im Bebauungsplan enthalten sein. Eine unzureichende Ermittlung der Naturschutzbelange kann zu einem materiellen Fehler in der Abwägung

nach § 1 Abs. 7 BauGB und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Rechtsgrundlagen:

Art. 1, 4, 16 und 23 BayNatSchG

§§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde liegt bei vorliegendem Bebauungsplan eine unzureichende Bearbeitung der Naturschutzbelange mit entsprechenden Konsequenzen für die Abwägung vor. Wir empfehlen daher eine' Überarbeitung mit besonderer Beachtung des gesetzlichen Schutzes der Gehölzbestände und der räumlichen Ausdehnung des geplanten

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, kann allerdings aufgrund der umfassenden Ausführungen in der Begründung insbesondere in den Ziffern 2.2 Nutzung und Vegetationsstruktur, 2.10 Schutzgüter, 7.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter und 8.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung in keinster Weise nachvollziehen, dass eine unzureichende Bearbeitung der Naturschutzbelange vorliegen soll. Auch wird von der uNB substantiiert nicht dargelegt, dass diese Ausführungen ein abwägungserhebliches Ermittlungsdefizit aufweisen.

Die Unteren Naturschutzbehörde im LRA AIC-FDB wird gebeten die Stellungnahme hierzu zu überdenken.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Eingrünung

In der Satzung unter Punkt 8.3 genannten Strauchpflanzungen sollten auf eine mind. 2-reihige Pflanzung geändert werden, da sonst keine ausreichende Eingrünung erreicht wird.

Die Ortsrandeingrünung muss aus autochthonen Gehölzen bestehen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung unter Ziffer B 8.3 mit einer mindestens einreihigen bis zweireihigen Bepflanzung wird beibehalten. Planungsziel ist eine lockere, freiwachsende und artenreiche Grundstückseingrünung und keine vollständige Abschottung zur Straße hin. Eine durchgehend zweireihige Bepflanzung mit einer Mindestbreite von 5 m ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich und wird daher auch nicht zwingend festgesetzt (vgl. Kap. 6.9.2 der Begründung - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

Die Festsetzung unter Ziffer B 8.3 mit einer mindestens einreihigen bis zweireihigen Bepflanzung wird beibehalten. Planungsziel ist eine lockere, freiwachsende und artenreiche Grundstückseingrünung und keine vollständige Abschottung zur Straße hin. Eine durchgehend zweireihige Bepflanzung mit einer Mindestbreite von 5 m ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich und wird daher auch nicht zwingend festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen soll innerhalb des faktischen Dorfgebietes - es handelt sich hier nicht um eine Ortsrandeingrünung - auch ein Anteil dorftypischer und für die heimische Tierwelt wertvoller Ziersträucher zulässig sein (vgl. Kap. 6.9.2 der Begründung - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Der zulässige Anteil an dorftypischen, einfach blühenden Ziersträuchern wird daher beibehalten. Um einen Kompromiss zu erzielen, wird für die heimischen Sträucher die Verwendung von autochthonem (= gebietsheimischem) Pflanzenmaterial festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

Die gleichlautenden Festsetzungen unter B, Ziffern 8.3 und 8.4 werden jeweils wie folgt geändert:

*... „Zur Verwendung sind **ausschließlich autochthone** Pflanzen gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.3) und bis zu einem Anteil von max. 50% der Artenliste Ziersträucher (Ziffer C 4.4) zulässig.“ ...*

Beleuchtung

Die unter 7.6.3 Begründung genannten Empfehlungen für die Außenbeleuchtung sollten in die Festsetzungen mit aufgenommen werden. Im Hinblick des nahe gelegenen Baches sowie den angrenzenden Gehölzen ist eine Minimierung der Beeinträchtigungen (störende Beleuchtung für Insekten und Fledermäuse) besonders relevant.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der sogenannten Insektennovelle des BNatSchG werden entsprechende Regelungen in § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen aufgenommen. Da es sich hier um Bundesrecht handelt, ist dieses unabhängig der Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzuwenden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Nachrichtliche Übernahmen zur Außenbeleuchtung aufgenommen:

„Auf § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg wird hingewiesen.“

Einfriedung

Es ist ein Abstand von 10-15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten, um für Kleintiere (z.B. Igel) den Durchgang zu ermöglichen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit für Kleinsäuger Rechnung getragen werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unter der Festsetzung Ziffer B 9.3.2 ist bereits festgelegt, dass Einfriedungen auf dem Baugrundstück und zur öffentlichen Grünfläche hin nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von 0,1 m zulässig sind. Somit ist eine Durchlässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches und zum Ortsrand hin gewährleistet. Zur Ringstraße hin ist gemäß der Satzung der Gemeinde Schmiechen über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze Schmiechen ein Sockel von 0,30 m zulässig. Dies dient auch dem Schutz vor Kollision auf der Ringstraße.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 Abs 6 Nr. 6 BauGB) stellt diese gegenüber dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB), dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) zurück und hält an der Planung fest.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung und den in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird ein Kompromiss geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen (Ergänzung des Feldgehölzes, autochthones Pflanzenmaterial und Außenbeleuchtung) redaktionell ergänzt.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten die Änderungen in die die Vorhabenpläne einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

7. Wasserwirtschaftsamt - Donauwörth, Schreiben 06.05.2021

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

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,5 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist derzeit nicht bebaut. Mit dem Bebauungsplan soll auf der Fläche des ehemaligen Hofes „Hanserbauer“ neuer Wohnraum geschaffen werden und die weitere Ortsentwicklung gesteuert werden.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schmiechen, südlich der Schmiechach und nördlich des Schlossweiher mit dem Wasserschlosses.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB [wohl gemeint § 4 Abs. 2 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.

Vorbemerkung - Vorhaben- und Erschließungsplan

Es handelt sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Dieser besteht aus drei Bestandteilen, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch die (konkreten) Vorhabenpläne und der Erschließungsplan (hier Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers) des Vorhabenträgers wurden ausgelegt. Der Durchführungsvertrag betrifft nur das Innenverhältnis zwischen Vorhabenträger und Gemeinde und wird nicht ausgelegt.

2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die (eigene) kommunale Wasserversorgungsanlage

in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 Löschwasserversorgung

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

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete
Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen vorgesehen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.1.4 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Wir verweisen hierzu auf das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Blasy + Mader GmbH vom 28.07.2020 (Projekt-Nr. 10933). Mit einem Aufkommen von Grundwasser bis zur Geländeoberkante ist zu rechnen. Im o.g. Baugrundgutachten auf Seite 11 wird auf einen Brunnen verwiesen. Der Brunnen ist uns nicht bekannt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Brunnen vor Baubeginn zurückzubauen. Für den Rückbau des Brunnens ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bitte setzen Sie sich hierzu mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet Wasserrecht in Verbindung.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit eMail vom 12.05.2021 (13:59) wendet sich die Aquasys GmbH an das LRA AIC-FDB, SG Wasserrecht und Gewässerschutz:

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 07.05.2021 (siehe Anhang). In diesem ist die Rede von einem, in keinen Unterlagen verzeichneten „Brunnen“. Hierbei handelt es sich lediglich um einen alten gemauerten Schacht mit einer geschätzten Tiefe von ca. 3m. Bei dem (lt. Baugrunduntersuchung) vorgefundenem „Grundwasser“ handelt es sich lediglich um oberflächlich zugelaufenes Niederschlagswasser, welches, wie Sie der Baugrunduntersuchung entnehmen können, in diesem Bereich nicht versickern kann (aus diesem Grund erfolgt die Oberflächenentwässerung auch mittels einer Ableitung in ein Oberflächengewässer). Es

kann sich hierbei nicht um Grundwasser handeln, da der MHGW in diesem Bereich bei 531,2 m üNN, also 4,6 Meter unter GOK liegt. Tatsächlich ist in diesem Bereich das Grundwasser erst 10 Meter unter GOK vorgefunden worden. Wie die Bezeichnung „Brunnen“ in die Baugrunduntersuchung gelangt ist, ist mir unbegreiflich. Der Schacht wird, im Zuge der Baumaßnahmen, nach den anerkannten Regeln verfüllt. Da die Sohle des Schachtes allerdings nicht im Grundwasser liegt, handelt es sich nicht um einen wasserrechtlichen Tatbestand. Ich hoffe, dass ich die Sache klären konnte und denke, dass die Sache damit erledigt ist.“

Mit eMail vom 17.05.2021 (08:38) antwortete das SG Wasserrecht und Gewässerschutz wie folgt:

„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit Ihrem Vorschlag zur Verfüllung. Der Schacht kann im Zuge des Bauvorhabens verfüllt oder zurückgebaut werden. Die Ablaufleitung zum Gewässer ist vor dem Rückbau zu entfernen oder zu verschließen.“

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

In § 15 Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schmiechen i.d.F. der 1. Änderung vom 01.01.2004 sind entsprechende Verbote geregelt. Eine städtebauliche Festsetzung wird, auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, für städtebaulich nicht notwendig gesehen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

[Vorschlag für Festsetzungen:]

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu der vorgeschlagenen Festsetzung ist zunächst auf die Vorbemerkung - Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen. So regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die städtebauliche Höhenentwicklung und den Nutzungsausschluss von Aufenthaltsräumen im Keller. Im Vorhabenplan wird von der Entwurfsverfasserin, wie im späteren Eingabeplan, die konkrete Höhenlage der Kellerräume und Tiefgaragenanlage festgelegt. Diese Abschichtung wird für städtebaulich ausreichend erachtet.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer

Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen."

„Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn."

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast."
zu berücksichtigen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

In Bezug auf die vorgeschlagenen Hinweise wird auf den Hinweis Ziffer C 2.11 wie folgt verwiesen:

„Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Da der Bemessungswasserstand auf einer Höhe von 532,10 m ü.NN angenommen werden kann, sind gemäß DIN 18533 unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte höheres Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Ferner wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können.

Bei Bauvorhaben, die bis unter den angenommenen mittleren Höchstwasserstand (MHW) von 531,00 m ü.NN reichen, ist eine Bauwasserhaltung notwendig. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Das Auftreten von wild abfließendem Hang- bzw. Oberflächenwasser kann aufgrund der Geländeneigung nicht ausgeschlossen werden. Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann."

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Aus dem Baugrundgutachten des Büros Blasy+Mader v. 28.7.20 ist ersichtlich, dass auf dem Planungsgebiet stellenweise künstliche Auffüllungen mit Fremdbestandteilen in Form von Ziegelbruch und Bauschuttrückständen angetroffen wurden.

Eine Untersuchung der aufgefüllten Bodenschichten in Form von 3 Mischproben ergab lediglich bei der Mischprobe MP1 eine geringfügige Belastung mit Zink im Bereich der Einbauklasse Z1.1. nach Leitfaden zum Eckpunktepapier, die nicht eluierbar ist.

Der Gutachter geht davon aus, dass die aufgefüllten Schichten mit Fremdbestandteilen generell in diese Einbauklasse einzustufen sind und lokal noch schadstoffhaltige Auffüllungen vorliegen können.

Wir empfehlen deshalb eine gutachterliche Überwachung der Aushubmaßnahmen durch einen nach § 18 BBodSchG i.V. mit der VSU Boden und Altlasten zertifizierten Sachverständigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung des Bodenaushubs sicherzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung Ziffer 1.2 beschrieben, wurde die bestehende Hofstelle im Frühjahr 2019 abgebrochen. Da die vorliegende Planung noch kein Planungsrecht besitzt, wurden die Fundamente und die Auffüllungen noch nicht entfernt. So resultieren diese Bauschuttrückstände.

Unter Ziffer C 3.7 ist ein Hinweis auf Bodenverunreinigungen wie folgt vorhanden:

„Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160, unverzüglich anzuzeigen. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter C 3.7 wie folgt geändert:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160, unverzüglich anzuzeigen. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden.“

Aufgrund der Erkenntnisse des Baugrundgutachtens wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth empfohlen, dass Aushubmaßnahmen durch einen nach § 18 BBodSchG i.V. mit der VSU Boden und Altlasten zertifizierten Sachverständigen zu überwachen sind.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

„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.“

2.1.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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. http://www.lfu.bavarn.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayer.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich/voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen. Wie aus der Begründung Ziffer 5.4 Technische Entsorgung, der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme (Blasy+Mader GmbH, Baugrundgutachten) und dem ausgelegten Erschließungsplan (AquaSys Konzept zur Oberflächenentwässerung) hervorgeht, sind die Hinweise nicht mehr erforderlich.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Allgemeines

Das Baugebiet sollte wie vorgesehen im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG). Die Fläche des Bebauungsplanes wird bisher im Mischsystem entwässert. Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept sollte deshalb vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortgeschrieben werden.

2.2.2 Häusliches Abwasser

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Ob die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastung (RÜB II, RÜB V) auch unter Einbeziehung des zu erwartenden Schmutzwasserabflusses aus dem Baugebiet noch ausreichend dimensioniert ist, sollte im Rahmen des entsprechenden, aktuell noch laufenden Wasserrechtsverfahrens nachgewiesen werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

2.2.3 Niederschlagswasser

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend in die Schmiechach einzuleiten. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu der vorgeschlagenen Festsetzung ist zunächst auf die Vorbemerkung - Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen. Die Festsetzung Ziffer B 8.6 lautet:

„Oberirdische Stellplätze und Platzflächen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.“

Aufgrund der Abschichtung in den Erschließungsplan, hier Oberflächenentwässerung, ist eine Verortung der Ableitung bzw. Retention nicht geboten.

Dem Vorschlag zur Oberflächengestaltung der versiegelten Flächen kann nicht gefolgt werden, da zumindest die Zufahrten versiegelt werden müssen, um z. B. die Scherkräfte der Fahrzeuge aufzunehmen und die Lärmbelastigung zu reduzieren. Um eine Barrierefreiheit zu erreichen, trifft dies auch für die Zuwegungen zu. Die gewählte Festsetzung wird als ausreichend erachtet.

Da für die überdachten Fahrradabstellanlage und überdachten Tiefgaragenrampe festgesetzten Flachdächer keine explizite Regelung gegenüber der Satteldachform vorliegt wird dies nun mit einer Ergänzung der Festsetzung klargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird redaktionell unter Ziffer B 9.1.1 (Deckungsmaterial) um „und Flachdächer“ ergänzt, sodass die Festsetzung lautet: „Es sind nur ziegelrote Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche **und Flachdächer**.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in die

Schmiechach oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten."

Rückstausicherung:

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu der vorgeschlagenen Festsetzung ist zunächst auf die Vorbemerkung - Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen. Wie aus der Begründung Ziffer 5.4 Technische Entsorgung, der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme (Blasy+Mader GmbH, Baugrundgutachten) und dem ausgelegten Erschließungsplan (AquaSys Konzept zur Oberflächenentwässerung) hervorgeht, sind die Hinweise nicht mehr erforderlich. Ebenso wird die Rückstausicherung in § 9 der Entwässerungssatzung geregelt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfällen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig."

„Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind."

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu der vorgeschlagenen Festsetzung ist zunächst auf die Vorbemerkung - Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen.

Ein Hinweis zur Unterhaltung wird für nicht erforderlich gesehen, da z.B. die TRENNOG unter Ziffer 5 Regelungen für den Betrieb von Anlagen wie folgt umfasst:

„Regenwasserabläufe (Flachdachabläufe, Dachrinnen, oberirdische Rinnen, Hofabläufe usw.) sowie die Anlagen zur Reinigung des Niederschlagswassers nach Nr. 4.6 müssen regelmäßig durch einfache Sichtprüfung auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden. Sie sind bei Bedarf von Sand, Schlamm und Laub zu reinigen."

Die baulichen Anlagen sind mindestens einmal jährlich durch einfache Sichtprüfung auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit zu überprüfen."

Der von der Regenwassereinleitung beeinflusste Gewässerbereich ist mindestens einmal jährlich in Augenschein zu nehmen und auf Auffälligkeiten wie z.B. Ablagerungen, An- und Abschwemmungen zu kontrollieren; auf die Unterhaltungspflicht nach Art. 43 Abs. 3 BayWG wird hingewiesen."

Dies wird für ausreichend erachtet, da dies das wasserrechtliche Verfahren klärt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.3 Oberirdische Gewässer

2.3.1 Unterhaltung

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Schmiechach, ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Gemeinde Schmiechen unterhalten wird."

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher mindestens 5 Meter breite Uferstreifen entlang der Schmiechach auszuweisen und im Plan als zu erhaltender Gewässerrandstreifen auszuweisen."

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang der Schmiechach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

2.3.2 Hochwasser

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der beschriebene Gewässerrandstreifen ist nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG gesetzlich als Landschaftsbestandteil geschützt und als solcher im Plan nachrichtlich aufgenommen (C 2.2). Eine weitere Regelung wird städtebaulich für nicht erforderlich gesehen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Den Bedenken kann von Seiten der Kommune abgeholfen werden, wenn unsere Hinweise in Punkt 2.1.4 Grundwasser beachtet werden. Der Rückbau des Brunnens sollte in jedem Fall vor weiteren Überlegungen in Rücksprache mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamts Aichach-Friedberg geklärt werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Wasserwirtschaft, sieht aber mit der Planung einen Kompromiss mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB, dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und hält an der Planung fest. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen redaktionell geändert.

Der Vorhabenträger und Entwurfsverfasserin werden gebeten, die Stellungnahme des WWA Donauwörth zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

8. Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbrandrat, Scheiben 09.04.2021

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwassernahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt.- bzw. Kreis-

brandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautstüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen

Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen. Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“. Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisbrandrat verweist auf bereits bestehende gesetzliche Regelungen. Diese Regelungen gelten auch unabhängig eines Bebauungsplanes und sind von den Betroffenen (Bauherr, Bauunternehmer etc.) zu beachten. Hierzu sind Ausführungen in Ziffer 5.3 Technische Versorgung und Ziffer 5.5 vorbeugender Brandschutz der Begründung enthalten. Ebenso wird auf den Vorhabenplan, hier Freiflächengestaltung mit Verortung der Aufstellflächen der Feuerwehr verwiesen.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung wird im Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung aufgenommen. In Bezug auf den zweiten Rettungsweg wird auf die Ausführung in Ziffer 5.5 der Begründung Galerie in Wohnungen im Dachgeschoss und die Regelung im Durchführungsvertrag verwiesen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Der Vorhabenträger und Entwurfsverfasserin werden gebeten die Stellungnahme des Kreisbrandrates zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig):

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Augsburg, Schreiben

11.05.2021

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Planungen erhebliche Einwände.

Es kann der Planung in der jetzigen Form nicht zugestimmt werden.

Begründungen:

- 1. Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet [wohl gemeint Allgemeines Wohngebiet] festgelegt, während das umliegende Gebiet weiterhin als Dorfgebiet festgelegt ist. Dies ist bedingt durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und dem Dorfcharakter in der Umgebung. Um auch zukünftig Probleme für die landwirtschaftliche Umgebungsstruktur zu vermeiden, drängen wir auch im Planungsgebiet auf die Ausweisung als Dorfgebiet.*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme des LRA AIC-FDB SG Bauleitplanung und SG Immissionsschutz, des Bayerischen Bauernverbandes und der Vorsprache von vier Landwirten wird für das Quartier nördlich bzw. westlich der Ringstraße (beginnend mit Hausnummer 32 bis Hausnummer 50) aufgrund der Nutzungsmischung (landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen in der Ringstraße Nr. 32, Nr. 36, Nr. 40, tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung/therapeutisches Reiten mit Wohnen in der Ringstraße Nr. 50, Rathaus in der Ringstraße Nr. 42 sowie sonstiges Wohnen Ringstraße Nrn. 34, 38, 44) von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen. Da ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbindung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, wird auf die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes verzichtet.

Damit ist nicht ersichtlich, dass die benachbarten Landwirte ihre bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im faktischen Dorfgebiet nicht im bisherigen Umfang weiterführen könnten.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird wie bisher festgesetzt, dass „nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger

im Durchführungsvertrag verpflichtet hat."

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde hierzu bereits in Beschlusslage C 2 geändert.

2. *Die Ergebnisse der Geruchs-Immissionsprognose haben zudem gezeigt, dass es durch den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb (Pferdehaltung/therapeutisches Reiten) Ringstraße 50 (Fl.-Nr. 42/1), nur knapp zu keiner Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10 % für ein Wohngebiet nach der Geruchsimmisionsrichtlinie kommt. Bereits aber in unmittelbarer Nähe liegt eine deutliche Überschreitung der 10% vor. Eine weitere betriebliche Entwicklung des benachbarten Pferdehaltungsbetriebes z.B. um nur ein Pferd, würde den Grenzwert schon überschreiten. Auch im Hinblick auf die Zukunftssicherung dieses Betriebes, drängen wir auf eine Ausweisung als Dorfgebiet.*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines faktischen Dorfgebiet liegt, ist für die Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % auszugehen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. *Erschließung der Ringstraße: Bereits in der aktuellen Situation ergeben sich regelmäßig Probleme mit landwirtschaftlichen Fahrverkehr in der Ringstraße und im Kreuzungsbereich Ringstraße/Unterbergener Straße in Verbindung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen einerseits und parkenden Fahrzeugen beziehungsweise Gegenverkehr andererseits. Die Kurve ist sehr unübersichtlich. Durch die vorliegende Planung ist in diesem Bereich mit zusätzlichem Fahr- und Ausfahrtverkehr durch die Anlieger und damit auch mit mehr parkenden Fahrzeugen (Besucher, kurzparkende Anwohner, Zweitfahrzeuge etc.) an der Ringstraße zu rechnen. Dies stellt zum einem ein zusätzliches Sicherheitsrisiko für Fußgänger und spielende Kinder dar. Zum anderem trägt dies ein zusätzliches Konfliktpotential, zwischen den Landwirten und den ruhesuchenden „Bewohnern auf dem Lande". Wir befürworten eine deutliche Verbreiterung der Ringstraße mit klarer Ausfahrtregelung im übersichtlichen Bereich (nach der Kurve) und einer Parkverbotsregelung an der Kurve „Ringstraße". Weiter bitten wir darauf hinzuweisen, dass mit erhöhtem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zu rechnen ist, und die Anwohner dies unentgeltlich zu dulden haben.*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße wurde der Mündungsbereich der Ringstraße in diese umgestaltet. Die Ringstraße weist mit Breiten von 5,9 m bis 6,2 m eine ausreichende Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr von Lkw/Pkw und mit dem Gehweg einen Schutz für Fußgänger auf. Eine Verbreiterung der Ringstraße ist aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht geboten. Alternativ wäre eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 zu prüfen, da hier ein Begegnen Lkw/Lkw möglich ist.

Die durch das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden entsprechend der Satzung der Gemeinde über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze geregelt und gehen über die Anforderungen der GaStellV des Freistaates Bayern hinaus.

Ferner können verkehrsrechtliche Regelungen, wie Park- oder Halteverbote, auch nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies kann erst nach einer Verkehrsschau zwischen dem Ordnungsamt und evtl. der Polizeiinspektion Friedberg abgestimmt bzw. angeordnet werden.

Bei der Verortung der Einfahrt in die Ringstraße wurden verschiedene Varianten geprüft und die gewählte Stelle als die geeignetste für das Ortsbild und die Verkehrssicherheit gewählt. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens in Bezug auf die morgendliche und abendliche Spitze (Ziffer 7.4 der Begründung) ist von einem Aufkommen von 8 Fahrzeugen pro Stunde zu rechnen, dies entspricht statistisch einem Fahrzeug pro 7:30 Minuten. In Bezug auf die Übersichtlichkeit der Ausfahrt wird auf Ziffer 8.8 der Begründung verwiesen.

Durch das Vorhaben ist keine spürbaren Erhöhung Zu- und Abfahrtsverkehr auf der Ringstraße erkennbar.

In Bezug auf eine Duldungspflicht wird auf den Sachverhalt und Behandlungsvorschlag unter

nachfolgender Ziffer 4 verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde hierzu bereits in Beschlusslage LRA AIC-DFB Bauleitplanung C 2 geändert.

4. *Weiter bitten wir folgenden Hinweis zu berücksichtigen: Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Die Anwohner haben dies unentgeltlich zu dulden.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzungen ist ein entsprechender Hinweis unter C 2.12 vorhanden. Über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgehende Regelungen können nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Von Seiten des Vorhabenträgers ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen), die über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgeht dauernd zu dulden, vorgesehen. Hierfür liegt der Gemeinde ein notarieller Formulierungsvorschlag vom 30.04.2021 vor. Ob dies auch im Durchführungsvertrag aufgenommen wird (notarielle Beglaubigung), ist im weiteren Verfahren zu klären.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Braun (martin.braun@aelf-au.bayern.de <mailto:martin.braun@aelf-au.bayern.de>), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Griesbeck.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) namentlich zu befürchtende Einschränkungen des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Wohnbebauung, sieht aber mit der Planung insbesondere der Beibehaltung des faktischen Dorfgebietes einen Kompromiss mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB), dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und hält an der Planung fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt (unter Berücksichtigung des Beschlusses zum LRA AIC-FDB - Bauleitplanung) unverändert.

Der Vorhabenträger wird gebeten, bis zum Satzungsbeschluss die notarielle Grunddienstbarkeit vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig):

10. Bayerischer Bauernverband - GS Augsburg - Aichach-Friedberg, Schreiben vom 05.05.201

zu o. g. Planvorhaben teilen wir nach Rücksprache mit dem BBV-Ortsverband und den ortsansässigen Landwirten mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken bestehen. Grundsätzlich begrüßen wir, dass durch dieses Vorhaben dem immer steigenden Flächenverbrauch entgegengewirkt wird und hier der Leitsatz „Innen vor Außen“ stark fokussiert wird. Auch die Herstellung und die Sicherung von altersgerechtem Wohnen im ländlichen Raum nehmen wir positiv zur Kenntnis.

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im Hauptort Schmiechen nördlich der Ringstraße. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für das ganze Gebiet des Kernortes ein Dorfgebiet aus.

Dementsprechend ist dieser Bereich aufgebaut. Insbesondere an der Ringstraße liegen 4 große Hofstellen der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe.

Zunächst schließt direkt östlich an das Plangebiet der Betrieb des **Max Scherer** (Ringstr. 46) an. Auf der Hofstelle befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude, von denen eines ursprünglich eine Genehmigung zur Tierhaltung erhalten hatte. Derzeit wird auf der Hofstelle ein Nudelbetrieb geführt. Die Hofnachfolge ist bereits gesichert und es ist noch nicht geklärt, ob diese den Betrieb ggf. zur Tierhaltung zurückführen möchte.

Dies wäre durch das Vorhaben nicht umsetzbar, da aufgrund der räumlichen Nähe zu dem geplanten Vorhaben eine Einhaltung von Immissionsvorgaben nicht möglich wäre.

In geringer Entfernung befinden sich außerdem die Hofstellen des Biohofs **Sedlmair** (Ringstr. 40), von Herrn **Hubert Miller** (Ringstr. 36) und von Herrn **Florian Gailer** (Ringstr. 32). Auf diesen Hofstellen wird zwar keine Tierhaltung betrieben, jedoch befinden sich auf diesen Hofstellen Lagerhallen für die landwirtschaftlichen Maschinen und die landwirtschaftlichen Erzeugnisse.

Da sich der Großteil der bewirtschafteten Flächen und mit den Betrieben verbundenen Biogasanlagen westlich von Schmiechen befinden, müssen die Landwirte die Ringstraße regelmäßig mit landwirtschaftlichen Maschinen mit unterschiedlicher Größe nutzen, sodass in diesem Bereich täglich ein hoher landwirtschaftlicher Fahrverkehr besteht.

Aus diesem Verkehr entstehen erhebliche Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, der sich nicht mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbaren lassen. Nach der Berechnung des Vorhabenplanes ist mit einem Zuzug von ca. 84 Einwohnern zu rechnen. Davon wird voraussichtlich auch ein gewisser Teil nicht mit der üblichen Immissionsbelastung in einem landwirtschaftlich geprägten Ort vertraut sein. Daraus können leicht Streitigkeiten entstehen, die es bereits im Vorfeld zum Wohl der Neubürger und der ansässigen Landwirte zu vermeiden gilt. Allen Landwirten ist an einem guten Miteinander im Ort gelegen. Ein bloßer Hinweis der zukünftigen Eigentümer und Bewohner auf diese Immissionen ist daher nicht ausreichend.

Deshalb schlagen wir folgende Formulierung vor:

„Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr - wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenemte- oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist entschädigungslos zu dulden.“

Außerdem fordern wir, sollten die Wohneinheiten (auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz) verkauft werden, Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten für die jeweiligen Erwerber aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind. Allein durch diese Maßnahme können Konflikte weitestgehend ausgeschlossen werden. Wir stehen hierfür als BBV Geschäftsstelle gerne beratend zur Seite.

Weiterhin fordern wir für die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes die Festlegung der Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO.

Die Baugebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wie es derzeit vorgesehen ist, sieht in diesem Gebiet einen nicht zu überschreitenden Immissionswert von 0,10 vor und hat Immissionsrechtlich somit deutlich höhere Anforderungen wie ein Dorfgebiet mit einem Immissionswert von 0,15.

Zwar stellt das Gutachten für den Pferdehof Ringstraße 50 (Fl.-Nr. 42/1) fest, dass der Immissionswert des Pferdehofes für das Allgemeine Wohngebiet derzeit nicht überschritten wird, jedoch ist diesem Gutachten auch zu entnehmen, dass der Wert nur knapp unterschritten wird. Dem Pferdebetrieb wird damit jegliche Möglichkeit der angemessenen Vergrößerung oder Weiterentwicklung genommen, welche eine Erhöhung der Immissionen und damit einer Überschreitung des Immissionswertes zur Folge hätte.

Auch den anderen landwirtschaftlichen Betrieben droht hierdurch die Gefahr, bei angemessener Weiterentwicklung aussiedeln zu müssen.

Deshalb schützt eine Ausweisung als Dorfgebiet die ansässigen Landwirte und auch

den Pferdehaltungsbetrieb Ringstraße 50.
Die hohe Einwohnerdichte hat außerdem problematische Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr. Wie bereits oben erläutert, stellt die Ringstraße einen wichtigen Verkehrsweg der an der Ringstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe dar. Diese müssen die Straße mehrmals täglich und durchaus auch nach 22:00 und vor 06:00 Uhr befahren. Aufgrund der Größe der landwirtschaftlichen Fahrzeuge, können zum Teil PKWs und Maschinen nicht ohne weiteres aneinander vorbeifahren. Dies führt bereits jetzt im Alltag zu aufstauendem Verkehr und Behinderungen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahmen des LRA AIC-FDB SG Bauleitplanung und SG Immissionsschutz, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und der Vorsprache von vier Landwirten wird für das Quartier nördlich bzw. westlich der Ringstraße (beginnend mit Hausnummer 32 bis Hausnummer 50) aufgrund der Nutzungsmischung (landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen in der Ringstraße Nr. 32, Nr. 36, Nr. 40, tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung/therapeutisches Reiten mit Wohnen in der Ringstraße Nr. 50, Rathaus in der Ringstraße Nr. 42 sowie sonstiges Wohnen Ringstraße Nrn. 34, 38, 44) von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen. Da ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbindung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, wird auf die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Damit ist nicht ersichtlich, dass die benachbarten Landwirte ihre bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im faktischen Dorfgebiet nicht im bisherigen Umfang weiterführen könnten.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird wie bisher festgesetzt, dass „nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb eines faktischen Dorfgebietes liegt, ist für die Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % auszugehen.

In Bezug auf die landwirtschaftlichen Nutzungen ist ein entsprechender Hinweis unter C 2.12 vorhanden. Über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgehende Regelungen können nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Von Seiten des Vorhabenträgers ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen), die über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgeht dauernd zu dulden, vorgesehen. Hierfür liegt der Gemeinde ein notarieller Formulierungsvorschlag vom 30.04.2021 vor. Ob dies auch im Durchführungsvertrag aufgenommen wird (notarielle Beglaubigung), ist im weiteren Verfahren zu klären.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde hierzu bereits in Beschlusslage LRA AIC-FDB Bauleitplanung C 2 geändert.

Aufgrund der ländlichen Lage ist damit zu rechnen, dass jede Wohneinheit mindestens ein Kfz besitzen wird. Nach der Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist mit einer Tagesbelastung von bis zu 180 Fahrten zu rechnen.

Für eine solche hohe Verkehrsbelastung ist die Ringstraße aus unserer Sicht nicht ausgelegt.

Insbesondere zu den arbeitsbedingten Spitzenzeiten morgens und abends ist mit erheblichen Problemen zu rechnen.

Um einen reibungslosen Verkehr zu gewährleisten, muss die Straße zumindest entlang des Bereiches des Plangebietes verbreitert werden.

Auch die Lage der Ein- und Ausfahrt des Vorhabengeländes gefährdet die allgemeine Verkehrssicherheit.

Aufgrund der großen Kastanie gegenüber der Einfahrt besteht für die großen Maschinen an dieser Stelle keine Möglichkeit einem Ein- oder Ausfahrendem Fahrzeug auszuweichen. Die Unfallgefahr ist deshalb an dieser Stelle unserer Ansicht nach erhöht.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße wurde der Mündungsbereich der Ringstraße in diese umgestaltet. Die Ringstraße weist mit Breiten von 5,9 m bis 6,2 m eine ausreichende Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr von Lkw/Pkw und mit dem Gehweg einen Schutz für Fußgänger auf. Eine Verbreiterung der Ringstraße ist aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht geboten. Alternativ wäre eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 zu prüfen, da hier ein Begegnen Lkw/Lkw möglich ist.

Die durch das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden entsprechend der Satzung der Gemeinde über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze geregelt und gehen über die Anforderungen der GaStellV des Freistaates Bayern hinaus.

Ferner können verkehrsrechtliche Regelungen, wie Park- oder Halteverbote, auch nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies kann erst nach einer Verkehrsschau zwischen dem Ordnungsamt und evtl. der Polizeiinspektion Friedberg abgestimmt bzw. angeordnet werden.

Bei der Verortung der Einfahrt in die Ringstraße wurden verschiedene Varianten geprüft und die gewählte Stelle als die geeignetste für das Ortsbild und die Verkehrssicherheit gewählt. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens in Bezug auf die morgendliche und abendliche Spitze (Ziffer 7.4 der Begründung) ist von einem Aufkommen von 8 Fahrzeugen pro Stunde zu rechnen, dies entspricht statistisch einem Fahrzeug pro 7:30 Minuten. In Bezug auf die Übersichtlichkeit der Ausfahrt wird auf Ziffer 8.8 der Begründung verwiesen.

Durch das Vorhaben ist keine spürbare Erhöhung Zu- und Abfahrtsverkehr auf der Ringstraße erkennbar.

In Bezug auf die Übersichtlichkeit der Ausfahrt wird auf Ziffer 8.8 der Begründung verwiesen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) namentlich zu befürchtende Einschränkungen des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Wohnbebauung, sieht aber mit der Planung insbesondere der Beibehaltung des faktischen Dorfgebietes einen Kompromiss mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB, dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und hält an der Planung fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt (unter Berücksichtigung des Beschlusses zum LRA AIC-FDB - Bauleitplanung) unverändert.

Der Vorhabenträger wird gebeten, bis zum Satzungsbeschluss die notarielle Grunddienstbarkeit vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 27.04.2021

Zuständige Gebietsreferentin: Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Ruth Sandner

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler

D-7-7731-0046 Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasser-

schloss.

- D-7-7731-0282 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes in Schmiechen.
- D-7-7731-0260 Mittelalterlicher Wasserburgstall.

In unmittelbarer Nähe zu bekannten Ansitzen von Adelsfamilien ist in deren Umgebung regelhaft mit zeitgleichen Aufsiedlungen zu rechnen, die vorrangig der Versorgung gedient haben. Wegen der archivalisch überlieferten, sehr frühen Nennung des Ortes, der bekannten Denkmallandschaft in nächster Umgebung und der siedlungsgünstigen Lage ist im überplanten Bereich mit der Entdeckung weiterer Bodendenkmäler zu rechnen. Neben Relikten der Aufsiedlung aus der langen Ortsgeschichte sind auch Gräber insbesondere der frühen Zeitstufen nicht auszuschließen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

<<https://www.blfd.bavarn.de/mam/information>> und [service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege-2016.pdf](https://www.blfd.bavarn.de/service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege-2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[https://www.blfd.bavarn.de/mam/information und service/fachanwender/konservatorische ueberdeckung bodendenkmaeler 2020 pdf](https://www.blfd.bavarn.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/konservatorische%20ueberdeckung%20bodendenkmaeler%202020.pdf) sowie

[https://www.blfd.bavarn.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bavarn.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf), 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachli-

chen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmal_pflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_gundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008,1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende nachrichtliche Übernahmen sind unter Ziffer C 2.3 vorhanden. Im Übrigen ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz unabhängig der Regelungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den am Bau Beteiligten, wie Bauherren und Unternehmern, zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter Ziffer C 2.5 redaktionell wie folgt ergänzt:
„Aufgrund der Nähe zu den kartierten Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) zu beantragen ist.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen (Grabungserlaubnis) redaktionell ergänzt.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten, die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

D. Anregung durch die Öffentlichkeit

1. Vorsprache von vier Landwirten

10.05.2021

Folgende Bedenken werden vorgebracht:

1. *Parksituation durch die zukünftige Bebauung*

Es wird befürchtet, dass durch parkende Fahrzeuge auf der Ringstraße im Bereich des Bauvorhabens der landwirtschaftliche Verkehr stark behindert wird. Aufgrund der derzeit vorhandenen Straßenbreite gibt es bei Begegnungen bereits jetzt Probleme. Es wird angeregt ein beidseitiges Parkverbot bis mind. zur Haus Nr. 42 (Rathaus) zu erlassen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durch das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden entsprechend der Satzung der Gemeinde über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze geregelt und gehen über die Anforderungen der GaStellV des Freistaates Bayern hinaus.

Ferner können verkehrsrechtliche Regelungen, wie Park- oder Halteverbote, nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies kann erst nach einer Verkehrsschau zwischen dem Ordnungsamt und evtl. der Polizeiinspektion Friedberg abgestimmt bzw. angeordnet werden.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. *Landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmentwicklung*

Es wird vorgebracht, dass trotz der geplanten Bebauung und der zukünftigen Nutzer (Eigentümer), die Ausführung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten weiterhin ungehindert stattfinden können muss. (Regelungen im Kaufvertrag)

(Lärm, Staub, Nutzungszeiten und Geruch)

Ausweisung als Dorfgebiet?

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahmen des LRA AIC-FDB SG Bauleitplanung und SG Immissionsschutz, des Bayerischen Bauernverbandes und des Amtes für Landwirtschaft und Forsten wird für das Quartier nördlich bzw. westlich der Ringstraße (beginnend mit Hausnummer 32 bis Hausnummer 50) aufgrund der Nutzungsmischung (landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen in der Ringstraße Nr. 32, Nr. 36, Nr. 40, tierhaltender Betrieb mit Pferdehaltung/therapeutisches Reiten mit Wohnen in der Ringstraße Nr. 50, Rathaus in der Ringstraße Nr. 42 sowie sonstiges Wohnen Ringstraße Nrn. 34, 38, 44) von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen.

Da ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbindung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, wird auf die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Damit ist nicht ersichtlich, dass die benachbarten Landwirte ihre bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im faktischen Dorfgebiet nicht im bisherigen Umfang weiterführen könnten.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird wie bisher festgesetzt, dass „nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“

Von Seiten des Vorhabenträgers ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen), die über die gesetzliche Duldungspflicht des § 906 BGB hinausgeht dauernd zu dulden, vorgesehen. Hierfür liegt der Gemeinde ein notarieller Formulierungsvorschlag vom 30.04.2021 vor. Ob dies auch im Durchführungsvertrag aufgenommen wird (notarielle Beglaubigung), ist im weiteren Verfahren zu klären.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde hierzu bereits in Beschlusslage LRA AIC-FDB Bauleitplanung C 2 geändert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) namentlich zu befürchtende Einschränkung des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Wohnbebauung, sieht aber mit der Planung insbesondere der Beibehaltung des faktischen Dorfgebietes einen Kompromiss mit dem Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4

BauGB), dem Belang. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt und hält an der Planung fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt (unter Berücksichtigung des Beschlusses zum LRA AIC-FDB - Bauleitplanung) unverändert.

Der Vorhabenträger wird gebeten, bis zum Satzungsbeschluss die notarielle Grunddienstbarkeit vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig)

Merching, eMail 09.05.2021 (09:06)

meine Frau und ich interessieren uns für eine Wohnung in einem der geplanten Mehrfamilienhäuser vom Bebauungsplan „Hanserbauer“. Wir haben leider festgestellt, dass im Bereich der Hausgiebel keine Terrassen/Balkone seitens Ihrer Behörde zugelassen sind. Da aber gerade in diesen Bereichen die Abendsonne genutzt werden könnte, würden die betreffenden Wohnungen eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Wir bitten Sie Ihre Entscheidung bezüglich dieser Thematik zu überdenken.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht erkennbar, wie der Einwander in seinen Rechten berührt sein kann.

Die Gemeinde setzt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vom Vorhabenträger vorgelegte Hochbauplanung um. Von den 32 Wohnungen in den Häusern A, B und C wurden für sechs Wohnungen (DG NW im Haus A, DG NO in Haus A, DG NW in Haus B; 1. OG NW in Haus B, DG SW im Haus C, 1. OG SW im Haus C) vom Vorhabenträger kein Balkon vorgesehen. Von Seiten des Orts- und Straßenbildes sollten in den Giebelbereichen der Häuser A, B und C, die zur Ringstraße ausgerichtet sind, keine Balkone zugelassen werden, da sich diese nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Von Seiten der Entwurfsverfasserin wurden für die zur Schmiechach ausgerichteten Giebel der Häuser A und C insgesamt 4 Balkone vorgesehen, die asymmetrisch an der Giebelfassade angeordnet sind.

Aufgrund der besseren Vermarktbarkeit und der Erhöhung des Wohnwertes kann ein derartiger Kompromiss getroffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird geändert. Entsprechend des Vorschlages vom 15.06.2021 werden am Haus A und Haus C Baugrenzen für Balkone festgesetzt.

Schmiechen, eMail 10.05.2021 (20:53)

endlich ist es soweit und der alte Hanser Hof soll neu bebaut werden.

Wir wohnen selbst in Schmiechen und suchen für Jakobs Großeltern schon seit längerer Zeit eine kleine Wohnung in unserer Nähe.

Die Baupläne haben wir uns bereits angeschaut.

Dank Aufzug kommen auch die kleineren Wohnungen in den oberen Etagen für die Großeltern in Frage. Leider fehlt der von uns anvisierten Wohnung ein Balkon, so dass die Wohnung zwar super nah wäre, aber leider ohne Balkon nicht optimal ist. Einfach mal raus setzen, auch wenn man sich mal nicht so gut fühlt...

Sehen Sie hier die Möglichkeit, doch einen Balkon auch auf der Giebelseite genehmigen zu können?

Gerade das letzte Jahr mit der Corona Pandemie hat gezeigt, dass nicht nur kleine Gärten sondern auch Balkone wichtiger denn je sind, unabhängig von der Wohnungsgröße und dem Alter der Bewohner.

Ein Balkon würde uns für die Entscheidung sehr entgegenkommen.

Wir hoffen auf eine positive Rückmeldung von Ihnen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Sachverhalt und Behandlungsvorschlag zu D 2 wird verwiesen.

eMail 11.05.2021 (12:12)

ich hoffe, es geht Ihnen gut.

Wie Sie wissen, wohnen wir schon seit längerer Zeit in Schmiechen und suchen wir für uns noch eine weitere Wohnung in der Umgebung.

Mit dem Hanser Hof ist nun ein Angebot in Sicht. Wir überlegen hier eine Wohnung zu erwerben.

Leider hat die von uns anvisierte Wohnung keinen Balkon, so dass die Wohnung zwar für uns bezahlbar wäre, aber leider nicht so optimal. Uns fehlt ein kleiner Balkon in der Wohnung.

Könnten Sie sich vorstellen, dass Sie hier einen Balkon genehmigen könnten? Das würde uns sehr entgegenkommen in unserer Entscheidung.

Ich freue mich auf eine Reaktion von Ihrer Seite.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Sachverhalt und Behandlungsvorschlag zu D 2 wird verwiesen.

[REDACTED], Schmiechen, eMail 07.05.2021 (18:57)

so langsam fasse ich „Fuß im Leben“ (wie man so schön sagt), gleichermaßen wächst das Interesse an einer eigenen Wohnung. Da musste ich gleich an das Projekt im Hanser Hof denken.

Als Freiberufler wäre es hervorragend, ein separates Arbeitszimmer nutzen zu können oder für Besuche von Freunden wäre auch ein Gästezimmer eine schöne Ergänzung.

Halten Sie es für möglich, in den Hobbyräumen im Keller ein solches Arbeitszimmer einzurichten? Es wird da keinen Besucherverkehr geben, sondern eben nur ein privates Arbeitszimmer für zu Hause.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht erkennbar, wie der Einwander in seinen Rechten berührt sein kann.

Die Festsetzung B 1.2 lautet:

„In den Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO zulässig.“

Dies wird in Ziffer 6.2.5 der Begründung wie folgt begründet:

„Nach dem Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH wurde an mehreren Stellen in Tiefen von ca. 1,4 m bis 2,45 m Schichtenwasser gemessen. Ferner wurden gespannte Grundwasserhältnisse ermittelt, sodass von einem Bemessungswasserstand - Geländeoberkante ausgegangen werden muss. So muss mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden, um so Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um im Allgemeinen Wohngebiet neben den Sachschäden auch die Gefahr für Menschen zu minimieren bzw. Todesopfer zu vermeiden, werden Aufenthaltsräume im Kellergeschoss ausgeschlossen und damit geschossweise (vertikal) der Ausschluss festgesetzt. Wobei dies Räume sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Nach der Rechtsprechung des BayVGH handelt es sich bei Hobbyräumen in der Regel nicht um Aufenthaltsräume.“

Auch ein Arbeitszimmer dient dem dauernden Aufenthalt. Gerade aus der aktuellen Hochwasserkatastrophe am 14./15./16. Juli 2021 in Teilen von Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen mit den zu vielen Todesopfern ist eine Neubewertung der Sachlage nicht angezeigt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Am Haus C ist an der Giebelseite, die nach Unterbergen zeigt, kein Balkon eingezeichnet. Über einen Balkon würde ich mich doch sehr freuen.

Was meinen Sie, wären die beschriebenen Wünsche realisierbar aus Ihrer Sicht?

Ihre Einschätzung interessiert mich sehr und würde mir helfen, eine Entscheidung zu treffen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Sachverhalt und Behandlungsvorschlag zu D 2 wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahmen Nrn. D2, D3, D4 und D5 werden zur Kenntnis genommen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen (zusätzliche Balkone Haus A und Haus C) geändert.
Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten die Vorhabenpläne zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig):

5. Anregung durch den Planverfasser**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Im vorliegenden Vorhabenplan - Freiflächen vom 23.07.2021 wurden die Stellplätze vor Haus 2 um zwei erweitert und kompakter gefasst, Damit ergeben sich 6 Stellplätze (Nr. 16, 19 bis 23) und eine Doppelgarage (Nr. 17, 18). Dies führt dazu, dass die beiden Bäume (Zierkirsche links und Säulenweißdorn der Doppelgarage) nur noch einen Wurzelraum von 0,5 m auf 5,0 m Länge besitzen,
Es wird deswegen empfohlen anstelle von zwei Bäumen 2.-3. Wuchsordnung nun ein Baum 1.-2. Wuchsordnung vorzusehen und auf den Stellplatz Nr. 19 zu verzichten und den Baum mit Wurzelraum dort zu verorten.

Beschluss:

Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Ausführungen geändert.
Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten die Vorhabenpläne zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig):

TOP 6ö

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“
Billigungsbeschluss zur eingeschränkten Auslegung**

Beschluss:

Der Planentwurf ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen zu überarbeiten, wobei erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorgenommen werden können. Die Fassung erhält das Datum der Gemeinderatssitzung, den 02.08.2021.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten die Vorhabenpläne entsprechend zu überarbeiten.

Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Hanserbauer“ einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ einschließlich Begründung, sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen, die zeitlich eingeschränkte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass die Anregungen ausschließlich zu den geänderten bzw.

ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben werden dürfen und nur die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (einstimmig):

Beschluss:

Der Planentwurf ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen zu überarbeiten, wobei erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorgenommen werden können. Die Fassung erhält das Datum der Gemeinderatssitzung, den 02.08.2021.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten die Vorhabenpläne entsprechend zu überarbeiten.

Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Hanserbauer“ einschließlich Begründung i.d.F. vom 02.08.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ einschließlich Begründung, sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen, die zeitlich eingeschränkte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass die Anregungen ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes Stellungnahmen abgegeben werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 7 Bauantrag: Umbau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Stadel,
 Bergstraße 4
 Vorlage: 2021/4428**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In dem landwirtschaftlichen Gebäude Bergstraße 4 soll im Bereich des Stadels eine Wohneinheit mit 124,83 m² Wohnfläche untergebracht werden. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss werden dabei zu Wohnräumen ausgebaut und dieser Wohneinheit zugeordnet. Darüber hinaus wird ein Zwerchgiebel erstellt und Dachgauben, sowie Dachflächenfenster in das Gebäude eingebaut.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.07.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.09.2021
Nächste Gemeinderatssitzung:	13.09.2021

III. Nachbarbeteiligung

Insgesamt sind 3 baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Die Unterschriften vom

südlichen und östlichen Nachbargrundstück sind erbracht, vom westlichen Nachbarn liegt keine Unterschrift vor. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, es beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich ein.

Insgesamt werden 4 Stellplätze für die 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück nachgewiesen (eine im Gebäude integrierte Garage und 3 offene Stellplätze zwischen Gebäude und Straße). Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Schmiechen erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 8 Bauantrag: Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie Neubau einer Garage, Bgm.-Ziegler-Str. 5
Vorlage: 2021/4401**

Sachverhalt:

Das Bestandsgebäude soll nach Westen, an der Giebelseite, um 2,51 m erdgeschossig erweitert werden. Die bestehende Garage soll abgebrochen und durch eine neue Garage ersetzt werden. Mit der Wohnhauserweiterung ist das Wohngebäude an die künftige Garage im Erdgeschoss angebaut.

Die Gebäudetiefe des Bestandshauses wird durch den Anbau eingehalten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung „Nördlich der Steindorfer Straße“. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen dieser Satzung nicht.

Eine baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Schmiechen erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt und der Satzung über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Schmiechen im Bereich „Nördlich der Steindorfer Straße“ nicht widerspricht.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 9 Vereinswesen;
Antrag des Schützenvereins auf ein zinsloses Darlehen
Vorlage: 2021/4450**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.07.2021 stellt der Schützenverein „Schmichachtaler Schmiechen“ e. V. den Antrag an die Gemeinde zum Erwerb einer elektronischen Schießanlage, dem Verein eine zinsloses Darlehen in Höhe von 15.000,- € zu gewähren um das erforderliche Vorhaben umsetzen zu können. Die Rückzahlung würde in Raten zu 1.500,- €/a in den nächsten 10 Jahren erfolgen, wobei das Recht auf Sondertilgungen eingeräumt werden soll.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Die Mittel müssen im Haushalt für 2022 berücksichtigt werden. Die Auszahlung kann erst im Frühjahr 2022 erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Zuschussantrag des Schützenvereins „Schmiechachtaler Schmiechen“ und stimmt der Gewährung eines zinslosen Darlehens in Höhe von 15.000,- € zu.

Die Auszahlung erfolgt im Frühjahr 2022. Die Mittel sind im Haushalt für 2022 zu berücksichtigen.

Der Bürgermeister wird beauftragt einen entsprechenden Darlehensvertrag aufzusetzen und mit dem Schützenverein abzuschließen.

Die Rückzahlung soll in Raten zu 1.500,- jährlich erfolgen, eine Sondertilgung ist möglich.

Abstimmungsergebnis:

9:0

**TOP 10 Dorferneuerung Unterbergen;
Antragstellung zur Aufnahme ins Programm
Vorlage: 2021/4456**

Sachverhalt:

Im Vorfeld wurde bereits im Gemeinderat diskutiert, ob im Zuge des Kreisstraßenausbaus in Unterbergen mit Mitteln aus der Dorferneuerung, der Kirchenvorplatz und auch der Dorfplatz

(am Feuerwehrhaus) überplant und aufgewertet werden kann.

Am Montag, 26.07.2021 fand diesbezüglich ein Ortstermin mit Herrn Bamberger vom Amt für ländliche Entwicklung (ALE) statt. Der Vorschlag wurde grundsätzlich positiv aufgenommen. Zur Entscheidungsfindung ist es jedoch erforderlich, dass die Gemeinde einen formalen Antrag auf Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm mit Förderung als Einzelmaßnahmen schriftlich einreicht.

Bei einer Aufnahme in das Programm ist mit einer Förderung in Höhe von ca. 60 % der förderfähigen Kosten zu rechnen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im derzeitigen Stadium entstehen noch keine Kosten. Sollte der Antrag positiv beschieden werden, ist ein Landschaftsarchitekt hinzuzuziehen um Vorschläge gemeinsam erarbeiten zu können.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und der Möglichkeit zusammen mit dem Amt für ländliche Entwicklung die Bereich Dorfplatz, Kirchenvorplatz und Kreuzung Schmiedeweg aufzuwerten und stimmt der Antragsstellung zur Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm zu.

Der Bürgermeister wird beauftragt das entsprechende Antragsschreiben auf den Weg zu bringen.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 11 Genehmigung der Niederschrift vom 02.07.2021, öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.07.2021.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.07.2021 werden keine Bedenken erhoben, sie gilt somit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

9:0

TOP 12 Wünsche, Anträge, Bekanntgabe des 1. Bürgermeisters

Bekanntgaben des Bürgermeisters

1. Jahreshauptversammlung der Feuerwehr Schmiechen

In der JHV der FW Schmiechen mit Neuwahlen wurde von den aktiven Feuerwehrmitgliedern Herr Bernhard Krischke zum neuen 1. Kommandanten der FW Schmiechen gewählt. Als sein Stellvertreter fungiert Herr Michael Engler.

Der ehemalige Kommandant Herr Manfred Steiner wurde nach seiner 18 jährigen Dienstzeit gebührend verabschiedet und für sein vorbildliches Engagement gewürdigt.

Die Bestätigung der neuen Kommandanten erfolgt in der Gemeinderatssitzung am

13.09.2021.

2. Impfkaktion in Schmiechen

Zur Bekämpfung der Corona-Pandemie wurde in Zusammenarbeit mit dem LRA AIC-FDB in Schmiechen in der Schmiechachhalle durchgeführt. Aufgrund der 45 Personen, die das Angebot war genommen haben, kann die Aktion als voller Erfolg gewertet werden.

3. Endausbau Baugebiet Bahnwegfeld

Wie uns die beauftragte Firma Schulz mitteilte verzögert sich der Baubeginn der Arbeiten zum Endausbau im Baugebiet Bahnwegfeld. Die Arbeiten können demnach erst Ende September beginnen. Der vorgegebene Fertigstellungstermin Ende Oktober wird eingehalten.

Wünsche aus dem GMR

Der neugewählte 2. Bürgermeister Christian Mutter bedankt sich für das Vertrauen des Gemeinderats und freut sich auf gute Zusammenarbeit.

