



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Schmiechen

Sitzungstermin: Montag, 06.12.2021

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

Ort, Raum: Schmiechachhalle

Schriftführer: Josefine Bacher

Anwesende:

Vorsitz

Wecker, Josef

Mitglieder

Greiner, Thomas
Kistler, Wilhelm
Kölz, Josef
König, Herbert
Ludwig, Stefan
Mutter, Christian
Schuster, Wolfgang
Schweyer, Sophie
Spöttl, Siegfried
Sumperl, Martin
Zerle, Peter

Abwesende:

Mitglieder

Velt, Katharina

Entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Aktuelle Viertelstunde
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung, bei denen die Geheimhaltung entfallen ist.
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 a "Hanserbauer";
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: 2021/4703
4. Volkshochschule des Landkreises Aichach-Friedberg;
VHS Kooperation
Vorlage: 2021/4704
5. Bebauungsplan Nr. 14 "Freizeit- und Trimm-Dich-Gelände";
Änderung des Bebauungsplanes im süd-östlichen Bereich
Vorlage: 2021/4707
6. Bebauungsplan Nr. 13 "Gemeindezentrum";
Änderung des Bebauungsplanes im süd-westlichen Bereich
Vorlage: 2021/4708
7. Baulandverkauf -vergabe der Gemeinde ;
Erlass von neuen Vergaberichtlinien
Vorlage: 2021/4706
8. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Fahrrad- und Mülltonnenhauses aus Holz, Meringer Str. 9, Schmiechen
Vorlage: 2021/4709
9. Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2021, öffentlicher Teil
10. Wünsche, Anträge, Bekanntgabe des 1. Bürgermeisters

Protokoll:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Sachverhalt:

Keine Wortmeldungen von Seiten der Zuhörer.

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

In der nichtöffentlichen Sitzung am 08.11.2021 hat der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst, bei denen die Geheimhaltung entfallen ist:

1. Für das Baugebiet Bahnwegfeld wurden die Bepflanzungsarbeiten an die Fa. Winkler aus Odelzhausen zum Angebotspreis von brutto 6.345,16 € vergeben.
-

TOP 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 a "Hanserbauer"; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss Vorlage: 2021/4703

Öffentlicher Teil:

zu Ö 3. Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ Behandlung der Stellungnahmen des eingeschränkten Änderungsverfahrens

Sachverhalt:

TOP Ö 3

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ Behandlung der Stellungnahmen (des eingeschränkten Änderungsverfahrens)

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 städtebauliche 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 des Bebauungsplanes 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 16 oberirdische Stellplätze zuzüglich 3 Stellplätze für Behinderte sowie für das Haus D eine Doppelgarage und vier Stellplätze vorgesehen.

Hierzu wurde ein umgebendes (faktisches) Dorfgebiet (ca. 5.225 m²), eine öffentliche Grünfläche (ca. 530 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.

Aufgrund von Änderungen wurde der geänderte Entwurf i.d.F. vom 02.08.2021 eingeschränkt in der Zeit vom 29.09.2021 bis einschließlich 29.10.2021 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden dürfen.

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung wurden 16 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange, beteiligt. Insgesamt liegen **acht Stellungnahmen** von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor, zusätzlich ist **eine Stellungnahme verspätet** eingegangen. Von Bürgern und der Öffentlichkeit wurde **keine Anregungen** vorgebracht.

Ferner wurde der Vorhabenträger in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.08.2021 gebeten:

- bis zum Satzungsbeschluss die notarielle Grunddienstbarkeit über die Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft bzw. Tierhaltung (insbesondere Geruch, Lärm und sonstige Immissionen) vorzulegen. Mittlerweile liegt eine Grunddienstbarkeit (Immissionen aus dem Betrieb der Landwirtschaft) vom 30.04.2021 für den westlich gelegenen Pferdebetrieb **und 25.11.2021 für die Gemeinde Schmiechen** vor.
- die Fassaden der Vorhabenpläne (Vorentwurf) unter Beteiligung des Kreisbaumeisters zu überarbeiten. Hierzu fand ein Termin mit dem Kreisbaumeister am 19.08.2021 statt, dessen Ergebnis in die Vorhabenpläne (in den ausgelegten eingeschränkten Entwurf) einfluss.
- Ausnahmeantrag vom 05.08.2021 nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zur Beseitigung eines Feldgehölzes bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Diese Ausnahmegenehmigung zur Rodung eines Feldgehölzes wurde am 10.11.2021 mit Nebenbestimmungen (u.A. Bestellung einer Sicherheitsleistung und grundbuchrechtliche Sicherung) erteilt.

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
- E. Anregungen durch den Planverfasser

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

- 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
- 2. Landratsamt Aichach-Friedberg - SG Bauleitplanung, Teil des Schreibens 28.10.2021**

mit Ihrem am 28.09.2021 eingegangenen Schreiben beteiligten Sie uns erneut zur Aufstellung des oben genannten v der Gemeinde Schmiechen.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde und den Kreisbaumeister beteiligt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird krankheitsbedingt nachgereicht. Die Stellungnahmen des Immissionsschutzes und des Wasserrechts erhalten Sie anbei mit der Bitte um Beachtung.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass von den Fachstellen:

Landratsamt Aichach-Friedberg - Bodenschutzrecht

Landratsamt Aichach-Friedberg - staatliches Abfallrecht

Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauordnung

Landratsamt Aichach-Friedberg - Untere Denkmalschutzbehörde

Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbaumeister

keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Bei dem von der Fachstelle

Landratsamt Aichach-Friedberg - untere Naturschutzbehörde

Bis zum **06.12.2021 (fünf Wochen nach Fristende)** ist die angekündigte Stellungnahme nicht nachgereicht worden. Damit handelt es sich nach § 4a Abs. 6 BauGB um eine nicht rechtzeitig abgeben Stellungnahme die, insbesondere da keine Fristverlängerung beantragt wurde, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben kann, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

- 3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben 12.10.2021**

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 keine Einwände.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen eingegangen sind 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: 12:0 (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, verkehrliche Anordnung etc.) zu berücksichtigen sind:

1. **Polizeiinspektion Friedberg, Schreiben 18.10.2021**

(X) von Seiten der PI Friedberg bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es darf allerdings angemerkt werden, dass eine Reduzierung der aktuell gültigen innerörtlichen Regelgeschwindigkeit von 50 km/h nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Gemäß § 45 Abs. 9 Nr. 6 StVO ist eine Reduzierung der innerörtlichen Regelgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend erforderlich ist. Dabei dürfen Gefahrzeichen nur dort angeordnet werden, wo es für die Sicherheit des Verkehrs erforderlich ist, weil auch ein aufmerksamer Verkehrsteilnehmer die Gefahr nicht oder nicht rechtzeitig erkennen kann und auch nicht mit ihr rechnen muss. Insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs dürfen nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen

Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt.

Satz 3 gilt nicht für die Anordnung von innerörtlichen streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h (Zeichen 274) nach Absatz 1 Satz 1 auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) oder auf weiteren Vorfahrtstraßen (Zeichen 306) im unmittelbaren Bereich von an diesen Straßen gelegenen Kindergärten, Kindertagesstätten, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen oder Krankenhäusern.

• In der Amtlichen Begründung zur Ersten Verordnung zur Änderung der StVO wird dazu u. a. Folgendes ausgeführt:

Herzstück ist die Änderung der im geltenden Recht verankerten hohen Hürde (z. B. Nachweis eines Unfallschwerpunkts bzw. einer Unfallhäufungsstelle zum Beleg für eine „erheblich übersteigende Gefahrenlage“) für die streckenbezogene Anordnung von Tempo 30 auf innerörtlich klassifizierte Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen)) sowie auf weiteren Vorfahrtsstraßen (Zeichen 306) vor den genannten verkehrssicherheitssensiblen Bereichen. Aufgrund der Funktion der Hauptverkehrsstraßen dienen diese in erster Linie dem weiträumigen Verkehr, was regelmäßig keine Einbeziehung solcher Straßen in die gemeindliche Verkehrsberuhigung durch Tempo-30-Zonen zulässt. Den Ländern wird damit ein Instrumentarium an die Hand gegeben, um verantwortungsvoll vor Ort prüfen zu können, in welchen Fällen eine streckenbezogene Tempo-30-Anordnung in Betracht kommt, um einerseits schwächere Verkehrsteilnehmer, wie Kinder und Senioren, zu schützen, andererseits den Verkehrsfluss nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Auch sind negative Auswirkungen auf den ÖPNV (z. B. Taktfahrplan) zu berücksichtigen und in die Gesamtabwägung mit einzubeziehen. Die streckenbezogene Anordnung ist zudem so zu wählen, dass die Beschränkung für alle Verkehrsteilnehmer einsichtig bleibt und bevorrechtigte Wege/ Überquerungen im Umfeld sinnvoll einbezogen werden. Der abgesenkte Geschwindigkeitsbereich ist dabei in der Regel auf den unmittelbaren Bereich der Einrichtung auf insgesamt 300 m Länge zu begrenzen. Die beiden Fahrtrichtungen müssen dabei nicht gleichbehandelt werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die bisherige Stellungnahme vom 07.04.2021 lautet:

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 RSt 06 hingewiesen werden.

Und wurde wie folgt behandelt.

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

„Im Ausfahrtsbereich der Wohnanlage wurden die Sichtfelder nach RSt06 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 Anfahrtsicht 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.

Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 02.08.2021 einstimmig folgender Beschluss gefasst

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.

Die Stellungnahme erfolgte im Rahmen der eingeschränkten Auslegung des Bebauungsplanes. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Stellungnahme der Polizeiinspektion geht substantiiert nicht auf die eingeschränkte Auslegung ein, in der bestimmt wurde, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgen dürfen.

Erkenntnisse, die einer Neubewertung der Sach- und Beschlusslage bedürfen sind nicht ersichtlich. Klarstellend lässt sich aus der neuen Stellungnahme darauf eingehen, dass die Formulierung „geprüft wird“ inhaltlich auf die Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und Polizei abzielt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Am gefassten Beschluss vom 02.08.2021 wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

12:0 (einstimmig)

2. Bischöfliche Finanzkammer, eMail vom 26.10.2021 (11:39)

vielen Dank für Ihr u. g. Mail. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite Folgendes vorgebracht wird:

Wir möchten auf die Notwendigkeit hinweisen, Erschütterungen während der Bauphase zu vermeiden. Die Bauwerke aus unserem Verantwortungsbereich, die am weitaus empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten, Abbrucharbeiten und den Bau der Tiefgaragen, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Johannes Baptist und der Pfarrhof In Schmiechen. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind deshalb auszuschließen.

Auch wenn die Entfernung zur Baumaßnahme auf den ersten Blick weit erscheint, hat unsere Bauabteilung empfohlen, auf die Notwendigkeit eines Beweissicherungsverfahrens hinzuweisen. Denn Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen.

Deshalb muss vor Verwirklichung der Bauvorhaben ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

Des Weiteren möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass unsere Bauabteilung während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche

St. Johannes Baptist durchführen wird. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Pfarrkirche zu vermeiden.

Es wäre zielführend, wenn bereits in der Bauleitplanung auf diese Erfordernisse hingewiesen werden könnte. Daher würden wir anregen, in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ einen entsprechenden Passus aufzunehmen.

Wir dürfen Sie auch bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Pfarrei St. Johannes Baptist in Schmiechen, den Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich in Augsburg und unseren Fachbereich Projektmanagement haben wir hiervon ebenfalls in Kenntnis gesetzt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme erfolgte im Rahmen der eingeschränkten Auslegung des Bebauungsplanes, Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Bischöfliche Finanzkammer geht in ihrer Stellungnahme substantiiert nicht auf die eingeschränkte Auslegung ein, in der bestimmt wurde, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgen dürfen.

Ein Beweissicherungsverfahren wird vom Bauherren - hier Vorhabenträger - vor dem Baubeginn durchgeführt, um vorsorglich **den Ist-Zustand von umliegenden Grundstücken und Gebäuden zu dokumentieren**. So lässt sich zum Beispiel später nachweisen, dass ein Schaden am Nachbarzaun bereits vor Baubeginn vorhanden war - der Bauherr/Vorhabenträger also nicht dafür verantwortlich ist. Damit wendet sich die Forderung der Bischöflichen Finanzkammer nicht an die Gemeinde Schmiechen, sondern an den Vorhabenträger bzw. Bauherrn. Ob eine zivilrechtliche Verpflichtung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens besteht ist privatrechtlich zwischen der Bischöflichen Finanzkammer und dem Vorhabenträger zu klären; dies liegt allerdings im Interesse des Vorhabenträgers. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass sich in deutlich näherer Entfernung die Kreisstraße AIC17 (Ringstraße) befindet, die mit dem für den Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen (40t) uneingeschränkt befahren werden kann. Erkenntnisse über eine nicht ausreichende Traglast der Deckschichten der Kreisstraße liegen nicht vor.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann von Seiten der Gemeinde keine Schädigung des Baudenkmals/Gebäudebestandes ausgelöst werden, da, wie die Erfahrungen im Spezialtiefbau (Hoch-/Tunnelbau) zeigen, entsprechende Gefahren bautechnisch zu bewältigen sind. So kann auf Ebene der Bauausführung die Baugrube durch das erschütterungsfreie Einbringen von Spundwänden gesichert werden. Eine planbedingte Relevanz ist, aufgrund der vorhandenen Entfernung, nicht erkennbar. Als planbedingt gelten nur solche Nachteile, die durch Festsetzungen des Bebauungsplans den Betroffenen auf Dauer auferlegt werden. Mögliche Beeinträchtigungen Dritter durch den Betrieb von Baustelleneinrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen bei seiner Aufstellung im Regelfall auch deshalb unbeachtet bleiben, weil sie dem Bebauungsplan typischerweise rechtlich nicht zugeordnet werden können.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einen Abstand von ca. 160 m zur Pfarrkirche St. Johannes Baptist entfernt.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten, die Stellungnahme der Bischöflichen Finanzkammer zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger mit Bitte um Beachtung übergeben.

Abstimmungsergebnis:

12:0 (einstimmig)

3. Bayerischer Bauernverband, Schreiben 29.10.2021

zu o. g. Planvorhaben teilen wir mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht trotz teilweiser Berücksichtigung unserer Anmerkungen, dennoch weitere Bedenken bestehen. Wir haben positiv feststellen können, dass die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aufgehoben worden ist.

Außerdem begrüßen wir, dass der Vorhabensträger eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Landwirtschaft und Tierhaltung vorsieht. Um dies für den Vorhabensträger jedoch nicht lediglich als freiwillige Option darzustellen, fordern wir, dass diese Eintragung auch im Durchführungsvertrag aufgenommen werden muss.

Da eine Fahrbahnverbreiterung bedauerlicherweise nicht in Betracht gezogen wird, hoffen wir, dass in der Durchführungsplanung die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h und ein absolutes Halteverbot auf beiden Fahrbahnseiten ernsthaft zu verwirklichen gesucht wird.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme erfolgte im Rahmen der eingeschränkten Auslegung des Bebauungsplanes. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Bayerische Bauernverband geht in seiner Stellungnahme substantiiert nicht auf die eingeschränkte Auslegung ein, in der bestimmt wurde, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgen dürfen.

Der Durchführungsvertrag enthält keinen Passus für eine Grunddienstbarkeit. **Mittlerweile liegen der Gemeinde zwei Grunddienstbarkeiten** (Immissionen aus dem Betrieb der Landwirtschaft) einerseits für den westlich gelegenen Pferdebetrieb (URNr. 596/D/2021 W vom 30.04.2021) und andererseits zugunsten der Gemeinde Schmiechen (URNr. 1738/D/2021 W vom 25.11.2021) zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben (wohl gemeint die auf Fl.-Nrn. 64/3 mit 64/4, Fl.-Nr. 67, Fl.-Nrn. 70/1 mit 70 und Fl.-Nr. 73) vor.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

12:0 (einstimmig)

4. Wasserwirtschaftsamt - Donauwörth, Schreiben 27.10.2021

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden. Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme 4-4622-AIC-9833/2021 vom 06.05.2021.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme erfolgte im Rahmen der eingeschränkten Auslegung des Bebauungsplanes. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Das Wasserwirtschaftsamt geht in seiner Stellungnahme

substantiiert nicht auf die eingeschränkte Auslegung ein, in der bestimmt wurde, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgen dürfen.

Die bisherige Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 06.05.2021 lautet 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 Schlossweihers mit dem Wasserschloss.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB [wohl gemeint § 4a Abs. 3 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.

Und wurde wie folgt 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.

Und wurde wie folgt behandelt:

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.

Und wurde wie folgt behandelt:

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.“

Und wurde wie folgt behandelt:

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)

Und wurde wie folgt behandelt:

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. hydrogeologi-

ches 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.

Und wurde wie folgt behandelt:

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 Bauschuttückständen 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 Eckpunkt Papier, 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).“

Und wurde wie folgt behandelt:

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, sickertfähigen 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.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.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.

Und wurde wie folgt behandelt:

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 Oberflächenent-

wässerung) 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 Schmutzwasserabfluss 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 Betonteile, 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.“

Und wurde wie folgt behandelt:

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 Absichtung 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."

Und wurde wie folgt behandelt:

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 TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind."

Und wurde wie folgt behandelt:

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 TREN OG 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.

Und wurde wie folgt behandelt:

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.

Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 02.08.2021 einstimmig folgender Beschluss gefasst:

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.

Erkenntnisse, die einer Neubewertung der Sach- und Beschlusslage bedürfen sind nicht ersichtlich.

Insbesondere weisen wir noch einmal darauf hin, dass im Rahmen des entsprechenden, aktuell noch laufenden Wasserrechtsverfahrens nachgewiesen werden sollte, ob die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastung (RÜB II, RÜB V) auch unter Einbeziehung des zu erwartenden Schmutzwasserabflusses' aus dem Baugebiet noch ausreichend dimensioniert ist.

Unsere Stellungnahme wurde bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Das mit der Erstellung des Wasserrechtsantrages für den Hauptort Schmiechen beauftragte Ingenieurbüro nimmt hierzu mit eMail vom 04.11.2021 (10.30) wie folgt Stellung:

im Wasserrechtsantrag für den Hauptort Schmiechen wurde folgendes angesetzt: Entwässerung dieses Grundstückes im Trennsystem. In den Mischwasserkanal wird nur das Schmutzwasser eingeleitet. In so fern kann dadurch keine hydraulische Überlastung der Mischwasserkanal-Anlagen auftreten.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Am gefassten Beschluss vom 02.08.2021 wird festgehalten.

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

5. Landratsamt Aichach-Friedberg - SG Wasserrecht und Gewässerschutz, Schreiben 12.10.2021

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schmiechen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 "Hanserbauer". Es wurde das Abwägungsergebnis sowie ein Unterlagen zur Oberflächenentwässerung vorgelegt.

Stellungnahme:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die vorgelegten Unterlagen zur Oberflächenentwässerung sind bedingt für die wasserrechtliche Beurteilung geeignet bzw. ausreichend.

Die Berechnungen beziehen sich jeweils auf den Ort des Anfalls des Niederschlagswassers. Für das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist jedoch die jeweilige Einleitungsstelle maßgebend. Für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die Unterlagen daher anzupassen und unterschrieben in 4-facher Ausfertigung beim Sachgebiet Wasserrecht und Gewässerschutz vorzulegen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist unabhängig vom Bebauungsplan. Die Unterlagen sollten daher separat eingereicht werden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme erfolgte im Rahmen der eingeschränkten Auslegung des Bebauungsplanes. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Das SG Wasserrecht und Gewässerschutz geht in seiner Stellungnahme substantiiert nicht auf die eingeschränkte Auslegung ein, in der bestimmt wurde, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgen dürfen.

Bei den zitierten Unterlagen zur Oberflächenentwässerung handelt es sich, wie beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder dem Vorhabenplan, um einen Teil des Erschließungsplanes des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Bebauungsplanverfahren und nicht um die formell eingereichten Unterlagen im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

Mit eMail vom 04.11.2021 (11:19) wurde gegenüber der Gemeinde vom SG Wasserrecht und Gewässerschutz u.A. folgende Feststellung getroffen:

„Für das Bauleitplanverfahren sind keine weiteren Unterlagen erforderlich und keine Anpassungen nötig. Bzgl. des Bebauungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände zur Entwässerung.“

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Sachverhalte und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert

Der Vorhabenträger und die Entwurfsverfasserin werden gebeten, die Stellungnahme des SG Wasserrecht und Gewässerschutz zu berücksichtigen.

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

6. Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbrandrat, Schreiben 05.11.2021

*Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten
Es ergeben sich keine Änderungen zum Schreiben vom 09.04.2021*

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Bei der Stellungnahme handelt es sich nach § 4a Abs. 6 BauGB um eine nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahme. Da insbesondere keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann diese bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die bisherige Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 09.04.2021 lautet:

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 Löschwasserentnahmestelle 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. Kreisbrandrat 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 Haupthautüre 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, Feuerwehrschtalcher zur Freischaltung (Trennschalcher) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubau-

en. 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.

Und wurde wie folgt behandelt:

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.

Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 02.08.2021 einstimmig folgender Beschluss gefasst:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

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

Erkenntnisse, die einer Neubewertung der Sach- und Beschlusslage bedürfen sind nicht ersichtlich.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Sachverhalte und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.

Am gefassten Beschluss vom 02.08.2021 wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

12:0 (einstimmig)

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

1. Landratsamt Aichach-Friedberg - Immissionsschutz, Formblatt 28.10.2021

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

Bezüglich des grundsätzlichen Sachverhalts wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 05.05.2021 verwiesen.

Hier wurden die Probleme im Bereich Lärm und Geruch aufgezeigt die durch die Ausweisung eines WAs in diesem Bereich entstehen.

Der BPL Nr. 23 wurde nun angepasst. Zur Lösung der aufgezeigten Konflikte soll ein BPL entstehen der als Art der Nutzung nur einen Verweis auf den Vorhabens- und Erschließungsplan hat => keine konkrete Festsetzung eines Gebietscharakters.

Nach den Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen geht das Planungsbüro und wohl auch die Gemeinde dann davon aus, dass der Gebietscharakter des umliegenden Dorfgebietes auf für den Bereich des BPL Nr. 23 vorhanden ist => Schutzwürdigkeit des Gebietes => Dorfgebiet.

Soweit dies Zutrifft, bestehen bezüglich der Bereich Lärmschutz und Luftreinhaltung aus Sicht des Immissionsschutzes kein Bedenken mehr gegen den BPL Nr. 23.

Die Schutzwürdigkeit sollte jedoch aus Sicht des Immissionsschutzes durch eine konkrete Festsetzung in der Satzung nochmals deutlich fixiert werden.

Rechtsgrundlage:

DIN 18005, TA-Lärm, VDI 3894, GIRL

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

Konkrete Festsetzung der Schutzwürdigkeit als „Dorfgebiet“ in der Satzung damit sichergestellt ist, dass dies auch für den Bereich gilt

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die bisherige Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz vom 27.04.2021 lautet:

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

In den Unterlagen zum BPL Nr. 23 ist eine Geruchsmissionsprognose 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, Berech-

nungsart, 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 Pferdetierhaltung berücksichtigt. Inwieweit andere Landwirtschaften östlich der allgemeinen Wohngebiet-Fläche noch Tierhaltungen haben Ist dem Immissionsschutz nicht bekannt

- Rur-Nr. 64/3 **Scherer?**
- Flur-Nr. 57?
- Flur-Nr. 67 **Sedlmair?**

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 **Scherer**: 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 das 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 Biolegenhennenhaltung **Scherer** 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 das 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 **Scherer** Flur-Nr. 486 mit einbeziehen.

C) Problemfeld Lärm

- Pferdetherapie???
- Nutzung Hofladen **Scherer**???
- 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 näher 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!!!

Und wurde wie folgt behandelt:

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.

Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 02.08.2021 einstimmig folgender Beschluss gefasst:

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.

Erkenntnisse, die einer Neubewertung der Sach- und Beschlusslage bedürfen sind nicht ersichtlich.

Die getroffene Festsetzung „Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ ist hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB i.V. ist § 12 Abs. 3a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar.

Wie in der Begründung unter Ziffer 6.2.1 ausgeführt, geht die Gemeinde von einem faktischen Dorfgebiet aus. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), der einen Vorhaben- und Erschließungsplans, der inhaltlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und aufgrund des Durchführungsvertrags, der den Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB), einen hohen Detaillierungsgrad aufweist, ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO (wie z.B. bei einem einfachen Bebauungsplan) weder städtebaulich notwendig da ein (faktisches) Dorfgebiet vorherrscht noch rechtlich geboten.

Unter Berücksichtigung der Maße und Dimension der Vorhaben ist bei typisierender Betrachtung d.h. wegen Umschlagens von „Quantität in Qualität“ keine gebietsunverträglich des faktischen Dorfgebietes zu erkennen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Sachverhalte und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert.
Am gefassten Beschluss vom 02.08.2021 wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

12:0 (einstimmig)

2. Landratsamt Aichach-Friedberg - SG Bauleitplanung, Teil des Schreibens 28.10.2021

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

Im geänderten Entwurf wird von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets abgesehen. Stattdessen sind nunmehr nur die Nutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit soll sichergestellt werden, dass es hinsichtlich der umliegenden Tierhaltungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu keinen Konflikten kommen kann.

Um dies zuverlässig sicherzustellen, sollte die Schutzwürdigkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt werden. Hierzu wird auf das Urteil des OVG NRW vom 06.10.2021 - 2 D 132/09-, juris, [wohl gemein 06.10.2011] verwiesen.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der zitierten Entscheidung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzung von drei Gewerbegebieten mit einem Discountermarkt und einem Geschäftshaus sowie von fünf Allgemeine Wohngebiete für eine Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen und für sonstiges Wohnen. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein Westfalen betrachtete den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seinem Urteil aufgrund formell beachtlicher Form- und Verfahrensfehler („geheilte“ Verkündungsmangel der DIN-Norm) und materiellrechtlich relevanter Mängel (Lärmemissionskontingente/Lärmschutzkonzept/bedingendes Baurecht) für unwirksam. Inwieweit

dieses Urteil eine rechtliche Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfaltet wird substantiiert nicht dargelegt.

Wie in der Begründung unter Ziffer 6.2.1 ausgeführt geht die Gemeinde von einem faktischen Dorfgebiet aus. Denn bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), der aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans, der inhaltlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB), und aufgrund des Durchführungsvertrags, der den Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB), einen hohen Detaillierungsgrad aufweist, ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der BauNVO (wie z.B. bei einem einfachen Bebauungsplan) städtebaulich nicht notwendig da ein (faktisches) Dorfgebiet vorherrscht.

Unter Berücksichtigung der Maße und Dimension der Vorhaben ist bei typisierender Betrachtung, d.h. wegen des Umschlagens von „Quantität in Qualität“ keine Gebietsunverträglichkeit des faktischen Dorfgebietes zu erkennen.

Es bestehen keine Veranlassungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Sachverhalte und Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bleibt unverändert

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

D. Anregung durch die Öffentlichkeit

1. keine

Beschluss:

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

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

E. Anregung durch den Planfertiger

Redaktionelle Ergänzungen ergeben sich:

Ziffer C 1.1 bzw. C 1.6 Planunterlage dadurch kann der bisherige Hinweis C 3.1 „aufzuhebende Flurgrenze“ entfallen

Hier ergab es eine Verschmelzung der Grundstücke

Ziffer B 9.2 Sonstige Planzeichen

Hier muss noch das aktuelle Datum des Vorhaben- und Erschließungsplanes „der 06.12.2021“ angepasst werden.

Ziffer C 2.2.1 - Nachrichtliche Übernahme

*Redaktionelle Änderung von „Hierfür wurde am 05.08.2021 ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg gestellt.“ in „Mit Bescheid vom 10.11.2021 wurde durch die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Aichach-Friedberg für den innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Teil ein Ausnahmege-
nehmigung zur Rodung erteilt.“*

Ziffer C 2.1.2 - Nachrichtliche Übernahmen

Hier muss noch bei der Geruchs-Immissionsprognose noch klarstellen die Formulierung von „keine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10 % für ein Wohngebiet“ in „keine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 15 % für

ein Dorfgebiet" geändert und sprachlich umformuliert werden.

nach Ziffer C 3.2 Hinweise

Hier muss noch das in Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs eingetragenen Firstverlauf wie folgt erläutert werden: „Vorhandene Firstverlauf bzw. Dachverschneidungen außerhalb des Geltungsbereichs“

In der Begründung müssen die Verweise auf den Durchführungsvertrag an den aktuellen Stand angepasst werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

TOP Ö 3

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“
Satzungsbeschluss**

Beschluss:

Die in den Sitzungen am 02.08.2021 und 06.12.2021 gefassten Beschlüsse sind Bestandteil der Abwägung. Diese sind mit den vorgenannten Beschlüssen als Gesamtabwägung mit Datum vom 06.12.2021 zu betrachten.

Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Hanserbauer" einschließlich der Begründung i.d.F. vom 06.12.2021 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Erst nach dem Vorliegen der wirksamen Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird die Verwaltung beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Hanserbauer“ einschließlich Begründung öffentlich bekannt zu machen.

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

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Die in den Sitzungen am 02.08.2021 und 06.12.2021 gefassten Beschlüsse sind Bestandteil der Abwägung. Diese sind mit den vorgenannten Beschlüssen als Gesamtabwägung mit Datum vom 06.12.2021 zu betrachten.

Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Hanserbauer" einschließlich der Begründung i.d.F. vom 06.12.2021 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im

Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Erst nach dem Vorliegen der „Beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Immissionen aus dem Betrieb der Landwirtschaft)“ (bislang Entwurf) und der wirksamen Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird die Verwaltung beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Hanserbauer“ einschließlich Begründung öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**TOP 4 Volkshochschule des Landkreises Aichach-Friedberg;
VHS Kooperation
Vorlage: 2021/4704**

Sachverhalt:

Mögliche Kooperation der Volkshochschulen der Region A³

In der Region A³ gibt es drei selbstständige Volkshochschulen: die Augsburger VHS-Augsburg Akademie e. V.; die VHS Augsburg Land und die VHS Landkreis AIC-FDB. Die Stadt Augsburg hat eine Organisationsuntersuchung zur Umstrukturierung Ihrer Volkshochschule in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen wurde die Idee geprüft, sich mit einer oder beiden VHS der Nachbarlandkreise zusammenzuschließen. Auf diese Weise könnte - so die Feststellung - ein großer und erheblich leistungsfähigerer Anbieter der Erwachsenenbildung für den Wirtschaftsraum Augsburg etabliert werden. Mutmaßlich würde es zu signifikanten Synergieeffekten kommen.

Daher haben in den vergangenen Monaten auf Ebene der Einrichtungen sowie der drei Gebietskörperschaften Stadt Augsburg sowie Landkreis Augsburg und Aichach- Friedberg erste unverbindliche Gespräche stattgefunden. Eine Bereitschaft zu einer Kooperation wurde von allen Seiten signalisiert.

Für die Volkshochschule und deren Mitgliedern wird als entscheidender Vorteil einer Kooperation die Qualitätssicherung bzw. -steigerung des Angebots der Erwachsenenbildung für die Bürgerinnen und Bürger im Wittelsbacher Land gesehen, unter Beibehaltung von spezifischen Eigenheiten der drei Gebietskörperschaften. Darüber hinaus stehen alle drei VHS vor den gleichen Herausforderungen, die durch die Corona-Pandemie verstärkt werden: Die Ansprüche der Hörerinnen und Hörer haben sich geändert, aber auch die Anforderungen an die Bildungseinrichtungen (Digitalisierung, Datenschutz, IT-Sicherheit, rechtliche Rahmenbedingungen). Gemeinsam könnten darauf Antworten gefunden werden.

Dies sollte auch zu einer weiteren Reduzierung der Betriebskosten führen.

Den Städten und Gemeinden wurden in der Bürgermeisterdienstversammlung am 29.10.2021 die Überlegungen einer Kooperation dargelegt. Der Landrat und alle Bürgermeister begrüßten diese und vereinbarten, entsprechende Beschlussfassungen in den Gremien. Damit könnte der Prozess weitergeführt und die anstehenden komplexen Fragestellungen (u.a. Rechtsform, Mehrheitsverhältnisse, Finanzierung) angegangen werden. Der Gemeinderat wird über den Fortgang der ergebnisoffenen Entwicklung unterrichtet.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und begrüßt die Weiterverfolgung der Überlegungen zu einer möglichen Kooperation der Volkshochschule Aichach - Friedberg mit einer oder beiden Volkshochschulen in der Region A³, der VHS - Augsburg Akademie e.V.

und der VHS Augsburg Land.

Abstimmungsergebnis:

12:0

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 14 "Freizeit- und Trimm-Dich-Gelände";
Änderung des Bebauungsplanes im süd-östlichen Bereich
Vorlage: 2021/4707**

Sachverhalt:

Die Lechfeldsiedlung in Unterbergen und eventuell auch das geplante Baugebiet an der Lechfeldsiedlung sollen mit Fernwärme versorgt werden. Hierfür ist es erforderlich im unmittelbaren Bereich der zu beliefernden Häuser eine Heizzentrale zu errichten. Die Zentrale wird mit einer Größe von ca. 6 x 7 m geplant und kann im Bereich des Bebauungsplanes Freizeit- und Trimm-Dich-Gelände (südöstlich) errichtet werden. Die Beheizung bzw. Energiegewinnung erfolgt mit Hackschnitzel welche aus der Region kommen.

Der Eigentümer des Grundstücks ist die Waldbauernvereinigung. Am Samstag, 04.12.2021 findet mit den Beteiligten eine Versammlung statt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Aufgrund der dringenden Erfordernis die Energiewende voranzutreiben sollte das Vorhaben von Seiten der Gemeinde unterstützt werden. Es wird vorgeschlagen, die anfallenden Kosten für die Änderung von Seiten der Gemeinde zu tragen, da auch die zukünftigen Grundstücke bei der Erweiterung des Baugebietes mit Fernwärme versorgt werden können.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Für die Änderung des B-Planes werden wohl zwei Auslegungen erforderlich sein. Es muss geprüft werden, welches Architekturbüro die Arbeiten kurzfristig ausführen kann.

Beschluss:

GMR Peter Zerle nimmt als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und stimmt der Änderung des Bebauungsplanes „Freizeit- und Trimm-Dich-Gelände“ im südöstlichen Bereich (im beigefügten Lageplan gekennzeichnet) zur Realisierung eines Heizhauses für die geplante Wärmenahversorgung der Lechfeldsiedlung in Unterbergen zu.

Bezüglich der Planungskosten ist mit dem Betreiber eine Regelung zu treffen.

Der Bürgermeister wird beauftragt mit in Frage kommenden Architektenbüros Kontakt aufzunehmen und den Planungsauftrag zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

11:0

**TOP 6 Bebauungsplan Nr. 13 "Gemeindezentrum";
Änderung des Bebauungsplanes im süd-westlichen Bereich
Vorlage: 2021/4708**

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem Gelände der Schmiechachhalle eine Hackschnitzelheizung zu errichten, um die gemeindlichen Gebäude mit Wärme zu versorgen.

Da die bestehenden Gebäude nicht geeignet sind, eine entsprechende Heizanlage mit Hackschnitzelbunker aufzunehmen, ist es geplant, südwestlich der Schmiechachhalle eine Heizzentrale mit Hackschnitzelbunker zu errichten. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum“. Da für das geplante Bauwerk keine Baugrenzen vorgesehen sind, ist nach Auskunft des Landratsamtes Aichach - Friedberg eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Aufgrund der dringenden Erfordernis die Energiewende voranzutreiben und um im Bereich der gemeindlichen Gebäude an der Schulstraße 4 vom derzeit genutzten Energieträger Öl abzukommen, sollte das Vorhaben von Seiten der Gemeinde unterstützt werden. Es wird vorgeschlagen, die anfallenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes von Seiten der Gemeinde zu tragen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Für die Änderung des B-Planes werden wohl zwei Auslegungen erforderlich sein. Es muss geprüft werden, welches Architekturbüro die Arbeiten kurzfristig ausführen kann.

Beschluss:

GMR Peter Zerle nimmt als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht teil.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und stimmt der Änderung des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum“ im südwestlichen Bereich (im beigefügten Lageplan gekennzeichnet) zur Realisierung eines Heizhauses für die geplante Wärmenahversorgung der gemeindlichen Gebäude an der Schulstraße 4 zu.

Bezüglich der Planungskosten ist mit dem Betreiber eine Regelung zu Treffen.

Der Bürgermeister wird beauftragt mit in Frage kommenden Architektenbüros Kontakt aufzunehmen und den Planungsauftrag zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

11:0

**TOP 7 Baulandverkauf -vergabe der Gemeinde ;
Erlass von neuen Vergaberichtlinien
Vorlage: 2021/4706**

Sachverhalt:

Bei den in der Vergangenheit durchgeführten Vergaben von Baugrund im Rahmen der Baulandeigensicherung gab es immer wieder Probleme bei der Anwendung von verschiedenen Punkten des bisher geltenden Kriterienkataloges.

Aufgrund der Erfahrungen und den geltenden rechtlichen Vorgaben wurde ein neuer Kriterienkatalog erarbeitet. Dieser entspricht den derzeit geltenden Rechtsvorschriften und begünstigt auch Bürger*innen, welche sich in der Gemeinde engagieren und auch soziale Kriterien im ausreichenden Maße.

Der neue Kriterienkatalog liegt im Entwurf als Anlage bei.

Es wird empfohlen, bei zukünftigen Grundstücksvergaben, diesen Kriterienkatalog anzuwenden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den neu erarbeiteten Kriterienkatalog zur Vergabe von gemeindlichen Grundstücken im Rahmen des Baulandeigensicherungsmodelles und stimmt der Anwendung des Kriterienkataloges in der Fassung vom 01.01.2022 bei zukünftigen Grundstücksvergaben im Baulandeigensicherungsmodell zu.

Die Auflage an die ein Grundstücksverkauf geknüpft ist, sind noch mit aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

**TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Fahrrad- und Mülltonnenhauses aus Holz, Meringer Str. 9, Schmiechen
Vorlage: 2021/4709**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen an der nördlichen Grundstücksgrenze die Errichtung eines Fahrrad- und Mülltonnenhauses in einer Länge von 4,60 m und einer Breite von 2,00 m mit einem Pultdach auszuführen. Die Höhe des Nebengebäudes beläuft sich auf der niedrigeren Seite auf 1,80 m und auf der höheren Seite auf 2,20 m. Dies entspricht einer Dachneigung von ca. 10 °.

Das Nebengebäude soll im Wesentlichen der Unterbringung eines hochwertigen Lastenfahrrades, weiteren Fahrrädern dienen. Außerdem sollen die Mülltonnen darin verstaut werden.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke werden durch den Bauherrn noch beteiligt. Die Mitteilung, ob die Nachbarn unterzeichnet haben, wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Brunnener Straße“ lässt nach § 6 Abs. 1 und 2 Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baufenster weitestgehend direkt um die Bestandsgebäude festgesetzt, somit verbleiben im Baufenster kaum Flächen zur Bebauung mit Nebengebäuden.

Zur Errichtung eines Fahrrad- und Mülltonnenhauses bedarf es einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Errichtung eines Nebengebäudes erfüllt die Verfahrenstatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO (Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m³) und macht somit eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen

des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung des Nebengebäudes nicht berührt.

Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat die Gemeinde Schmiechen nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung von Nebengebäuden bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift.

Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

Die Gemeinde Schmiechen erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid. Die Nachbarn könnten gegen diesen Bescheid Rechtsmittel in Form einer Klage erheben.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: 40,00 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Schmiechen erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brunnener Straße“ bezüglich der Errichtung eines Nebengebäudes zur Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen außerhalb der überbaubaren Fläche.

Abstimmungsergebnis:

12:0

TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2021, öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021 werden keine Bedenken erhoben, sie gilt somit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

TOP 10 Wünsche, Anträge, Bekanntgabe des 1. Bürgermeisters

Bekanntgaben des Bürgermeisters

1. Radweg entlang der Staatsstraße 2052

Die Mitteilung des Abgeordneten Peter Tomaschko ist ja bereits allen Gemeinderäten zugegangen. Wie aus der Pressemitteilung zu entnehmen ist, werden als erste Schritte die beiden Verbindungen Merching - Abzweigung Brunnen und die Verbindung Abzweigung Schmiechen - Abzweigung Heinrichshofen hergestellt.

Der restliche Verbindungsteil wird in die Planung aufgenommen und Mittelfristig herge-

stellt.

Von Seiten des Gemeinderates sollte zur Herstellung des Radwegs ein Petitionsantrag gestellt werden. Es ist fraglich, ob ein entsprechender Antrag nach dem jetzigen Sachstand noch Sinn macht, da dann sicher auf die stattgefundene Besprechung und den daraus sich ergebenden Maßnahmen verwiesen wird.

2. Straßenbeleuchtung aufgrund der Kabelverlegungsarbeiten

Aufgrund der doch nicht unerheblichen Kosten, welche durch die Umbauarbeiten im Bereich der Strom Verkabelungen wurde zwischenzeitlich mit der LEW vereinbart, dass die Rechnung für Unterbergen (90.000,- €) erst in 2023 gestellt wird und damit auch erst bezahlt werden muss.

3. Fernwärmeversorgung Teifelhart

Die erforderliche Verteilerstation im Bereich der Schlepperhalle ist nach Auskunft des Landratsamtes ohne Bebauungsplanänderung realisierbar. Es wird derzeit noch geklärt, ob der die Errichtung mit einem Antrag auf isolierte Befreiung umzusetzen ist.

