

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Schmiechen vom 21.07.2023

Ö 4 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Unterbergen" - Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:00 - 22:00 **Anlass:** Sitzung
Raum: Feuerwehrhaus
Ort:
Vorlage: 2022/5216-02 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Unterbergen" -
Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmiechen hat in der Sitzung am [09.01.2023](#) beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterbergen“ durchzuführen und das entsprechende Verfahren hierfür einzuleiten. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom [08.05.2023](#), wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom [08.05.2023](#) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom [19.05.2023](#) bis einschließlich [23.06.2023](#) statt. Die im Rahmen dieses Auslegungs- / Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

1 Von Kling Consult wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt

2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Aichach-Friedberg, Pöttmes

3 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aichach, Schreiben vom 5. Juni 2023
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 1. Juni 2023
- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 23. Mai 2023
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Augsburg - Aichach-Friedberg, Schreiben vom 19. Juni 2023

- bayernets GmbH, München, Schreiben vom 17. Mai 2023
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/Fachbereich Hygiene, Aichach, Schreiben vom 21. Juni 2023
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat, Aichach, Schreiben vom 16. Juni 2023
- Polizeiinspektion Friedberg, Schreiben vom 24. Mai 2023
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 22. Juni 2023
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 5. Juni 2023

4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 29. Juni 2023

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [29.06.2023](#):

A. Forstliche Belange

1. Zuständigkeit

Bei der mit Waldbäumen bestockten Fläche im Osten der Fl.-Nr. 15/14 Gmkg. Unterbergen handelt es sich tatsächlich um Wald im Sinn des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Dies wird in den Planungsunterlagen - Unterlage C) Begründung, Kap. 3.3 Bestandssituation (S. 4) - richtig dargestellt.

Art. 2 BayWaldG weist klar darauf hin, dass alle mit Waldbäumen bestockte Flächen Wald sind. Ausgenommen sind u.a. kleinere Flächen im bebauten Gebiet. Als „kleiner“ im Sinn des Gesetzes gelten regelmäßig mit Bäumen bestandene Baulücken, die nicht mehr als zwei der Größe nach verkehrsüblichen Bauplätzen entsprechen. Verglichen mit der üblichen Größe von Baugrundstücken in Unterberg liegen die rund 650 m² Waldfläche auf der Fl.-Nr. 15/14 eher am unteren Rand dieses Flächenmaßes. Eine Aussage zur verkehrsüblichen Größe von Bauplätzen in der Gemeinde Schmiechen kann von hier aus nicht getroffen werden.

Allerdings ergibt sich im Zusammenhang mit den von Waldbäumen bestockten Flächen auf den Fl.-Nrn. 15/10 und 15/4 der im Kommentar zum BayWaldG (Zerle et.al.) für eine Waldfläche geforderte typische Eindruck eines Waldes. Dieses typische Waldgepräge bleibt auch erhalten, wenn die Straßenkörper des Leitenwegs und der rückwärtigen Zufahrt zum Haus Xanderhof 4 berücksichtigt werden.

Darüber hinaus handelt es sich bei der betreffenden Fläche nach hiesiger Ansicht um keine echte Baulücke. Die Fläche ist wohl aufgrund der steilen Leite mit dem Quellhorizont nur eingeschränkt bebaubar.

Schlussfolgernd stellen wir fest:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um Wald im Sinn des BayWaldG. Damit sind forstliche Belang betroffen. Die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist sachlich und fachlich zuständig.

2. Fachliche Stellungnahme

Die Waldfläche im Osten der Fl.-Nr. 15/14 besteht aus vitalen, gedrängt stehenden Bäumen der Arten Rotbuche, Spitz- und Bergahorn. Der Untergrund ist gut durchwurzelbar. Aufgrund der starken Durchfeuchtung des Bodens durch den Quellhorizont - die Quelle auf Fl.-Nr. 15/14 ist nicht die einzige im Verlauf der Leite - ist davon auszugehen, dass die Bäume auch bei als Folge des Klimawandels vermehrt eintretender, trockener Witterung vital und damit stabil bleiben.

Der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Waldrand beträgt rund 30 Meter. Der Waldrand liegt östlich der Wohnbebauung, Sturmwinde kommen bei uns eher aus westlichen Richtungen. Eine akute Gefährdung des vorgesehenen Baukörpers durch umstürzende Waldbäume im Fall eines Sturmes ist daher, auch aufgrund des stabilen Standorts, unwahrscheinlich. Durch den Abstand ist auch eine potenzielle Gefährdung wenig wahrscheinlich, da die Endhöhen der genannten Laubbäume ca. 30 Meter beträgt.

Zwischen Baufenster und Waldrand sollen laut Begründung zur Planung Garagen und sonst. Nebengebäude platziert werden. Hier ist nicht mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen zu rechnen und damit selbst im Fall von Stürmen ein Personenschaden eher unwahrscheinlich. Trotzdem ergibt sich durch die Lagerung von Sachwerten Dritter eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht durch den Waldbesitzer.

Um Sachschäden durch umfallende Bäume und herabfallende Äste möglichst gering zu halten, empfiehlt sich eine regelmäßige Kontrolle des Baumbestands durch eine sachverständige Person. Hilfreich wäre sicherlich auch eine entsprechend stabile Ausführung der Nebengebäude.

Zusätzlich empfehlen wir, den Waldbestand vor Errichtung der Gebäude zu durchforsten. Dabei sollte der Standraum der Bäume der Art entsprechend reguliert werden und schief stehende sowie schlecht bekronte Einzelbäume entnommen werden.

Mit der Errichtung eines Kinderspielplatzes in direkter Nachbarschaft zur bewaldeten Fläche entsteht ein gegenüber dem vorherigen Zustand deutlich erhöhter Aufwand bei der Verkehrssicherung. Hier gelten analog die für die Nebengebäude formulierten Hinweise. Zusätzlich sollten nach jedem starken Wind die benachbarten Bäume hinsichtlich ihrer Stabilität sowie auf potenziell herabfallende Äste hin begutachtet werden.

B. Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die textlichen Hinweise und die Begründung entsprechend der Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

4.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B - Koordination Bauleitplanung, München, Schreiben vom 13. Juni 2023

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 13.06.2023:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-7731-0021 „Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Latènezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit“. Da sich dieses durchaus noch in das Planungsgebiet hinein erstrecken kann, sind im gesamten Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf hinzuweisen ist. Der im vorliegenden Entwurf auf S. 8 der Textlichen Festsetzungen enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist dagegen nicht ausreichend.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf;

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten

für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf; Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf);

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom [09.03.2016](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf);) sowie unserer Homepage

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

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht das BLfD selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de <http://www.blfd.bayern.de>);).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die textlichen Hinweise und die Begründung um den vorgeschlagenen Passus zu ergänzen.

4.3 Bischöfliche Finanzkammer, Hauptabtl. VII - Wirtschaftliche Angelegenheiten, Recht und Bauwesen, Augsburg, Schreiben vom 6. Juni 2023

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [06.06.2023](#):

Von Seiten der Bischöflichen Finanzkammer werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

Es befinden sich keine kirchlichen Grundstücke im Planungsbereich.

Rein vorsorglich könnte ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Pfarrkirche St. Alexander in Unterbergen in der Nähe des Planungsgebietes liegt, der z. B. wie folgt lauten könnte:

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

Die Kath. Pfarreiengemeinschaft Merching erhält diese Mail zur Information.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die textlichen Hinweise um den vorgeschlagenen Text zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

4.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, Schreiben vom 19. Juni 2023

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [19.06.2023](#):

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen verwenden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

4.5 Landratsamt Aichach-Friedberg, Schreiben vom 21. Juni 2023

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [21.06.2023](#):

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:

Bemaßung der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen. Stellplätze
Garagen und Gemeinschaftsanlagen -

Aus Gründen der Klarheit und späteren Nachprüfbarkeit wird empfohlen, die Baugrenzen sowie die Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu bemaßen.

Sonstige Bedenken, Anregungen oder Hinweise werden aus bauleitplanerischer Sicht nicht vorgetragen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist nach Art. 12 DSChG zu beteiligen.

Der Bebauungsplan liegt in der Nähe folgender Bodendenkmäler:

- Im Osten D-7-7731-0021 „Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und Laténezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit“
- Im Süden D-7-7731-0270 „Mittelalterlicher Burgstall“

Außerdem liegen südlich des Bebauungsplans folgende Baudenkmäler:

- D-7-71-163-22 „Bauernhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, Holztür bez. 183 1“
- D-7-71- 163 -23 Bauernhaus, Wohnstallstadelbau, zweigeschossiger satteldachbau mit Putzgliederung und Giebelrosette, um 1851“
- D-7-71- 163-21 „Kath. Pfarrkirche St. Alexander, Saalbau mit nördlichem Zwiebelturm, 2. Hälfte 17. Jh., 1864 erweitert, mit Ausstattung“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Thierhaupten ist deshalb als Fachbehörde zu beteiligen.

Kreisjugendamt

Empfehlung des Kreisjugendamtes

Die Gemeinde weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Diese Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Gemeinde gedeckt werden (vgl. Art. 5 BayKiBiG).

Empfehlenswert ist es daher, die städtebauliche Entwicklung auch in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. „10 Unterbergen“ der Gemeinde Schmiechen enthält keine explizite Aussage zur Sicherstellung der Müllabfuhr. Es wird nur von der Errichtung von Müllhäuschen gesprochen.

Es muss sichergestellt sein, dass eine ausreichend große Stellfläche für Müllgefäße an der Straße „Xanderhof“ zur Verfügung gestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- die Planzeichnung entsprechend der Anregungen um Bemaßungen zu ergänzen.
- Im Vergleich zur ursprünglichen Planung wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht geändert und damit auch kein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen ausgelöst.
- Die Bereitstellung von ausreichenden Müllgefäßen ist auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu lösen, bzw. vom Eigentümer zu beantragen.
- Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B - Koordination Bauleitplanung, München wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 13. Juni 2023 eine Stellungnahme abgegeben, welche gesondert abgewogen und behandelt wurde.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Unterbergen“ vorgebracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

./.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

./.

Abstimmungsergebnis: