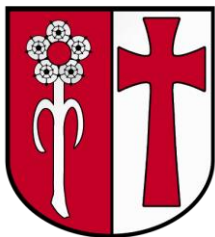


TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) UMWELTBERICHT,
I) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

„AGAWANG OST“

MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE KUTZENHAUSEN
LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 14.04.2021
geändert am 28.07.2021



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2. Bestandteile	6
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Höhenlage der Gebäude	8
4. Bauweise und Baugrenzen	9
5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	9
6. Flächenbefestigung	9
7. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	10
8. Grünordnung	10
9. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	12
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
10. Abstandsflächen	14
11. Aufschüttungen und Abgrabungen	14
12. Gestaltung der Gebäude	14
13. Werbeanlagen	15
14. Spiel- und Bolzplatz	15
15. Einfriedungen	15
16. Gestaltung der unbebauten Fläche	16
17. Versorgungsanlagen	16
18. In-Kraft-Treten	16
F) TEXTLICHE HINWEISE	17
1. Niederschlagswasser	17
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	18

3.	Grundwasser	19
4.	Wasserversorgung	19
5.	Hausanschlüsse	19
6.	Brandschutz	19
7.	Abwasserentsorgung	20
8.	Wassergefährdende Stoffeinträge	20
9.	Müllbeseitigung	20
10.	Immissionsschutz	20
11.	Wärmepumpen-Systeme	21
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
13.	Denkmalschutz	22
G)	BEGRÜNDUNG	23
1.	Anlass der Planung	23
2.	Bebauungsplanverfahren	23
3.	Vorgaben, Planungsalternativen	23
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	25
5.	Flächenbedarf	25
6.	Städtebauliche Ziele	25
7.	Art der baulichen Nutzung	25
8.	Maß der baulichen Nutzung	26
9.	Immissionsschutz	26
10.	Ver- und Entsorgung	27
11.	Oberflächenwasser und Grundwasserschutz	28
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	28
13.	Ausgleich	29
14.	Flächen	30
H)	UMWELTBERICHT	31
1.	Einleitung	31
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
3.	Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens	37
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	37
5.	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38

6.	Planungsalternativen	41
7.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	41
8.	Methodisches Vorgehen	41
9.	Zusammenfassung	42
I)	ANLAGEN	43

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) folgenden

Bebauungsplan Nr. 32 „Agawang Ost“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 14.04.2021, in der Fassung vom 28.07.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fl. Nrn. 941/1, Teilbereich 1008, 1012, Teilbereich 1013, Teilbereich 1013/1 sowie Teilbereich 1029 (Gemarkung Agawang).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1 : 20.000
 - B) Zeichenerklärung
 - C) Verfahrensvermerke
- Teil II:
- D) Allgemeine Vorschriften
 - E) Textliche Festsetzungen
 - F) Textliche Hinweise
 - G) Begründung
 - H) Umweltbericht
 - I) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Mischgebiet **MI** im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich ist in einen nördlichen Teil **MI 1** und **MI 2** sowie einen südlichen Teil **MI 3** unterteilt.

1.2 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für das Mischgebiet gelten folgende Festsetzungen:

Im Mischgebiet **MI 1**, **MI 2** und **MI 3** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,

Im Mischgebiet **MI 1**, **MI 2** und **MI 3** sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten Im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmen gemäß 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet **MI 1**, **MI 2** und **MI 3** gilt:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Sinne der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet **MI 1** und **MI 2** gilt:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

Im Mischgebiet **MI 3** gilt:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (I + D) zugelassen. Das zweite Vollgeschoss muss sich im Dachgeschoss (D) befinden.

3. **Höhenlage der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet **MI 1**, **MI 2** und **MI 3** gilt folgendes:

3.1 Unterer und Oberer Höhenbezugspunkt

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die niedrigere traufseitige Wandhöhe maßgeblich für die festgesetzte traufseitige Wandhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Gesamthöhe.

3.2 Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) wird mindestens 0,25 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

3.3 Wandhöhe (WH) für **MI 1**

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,50 m.

3.4 Gesamthöhe (GH) für **MI 1**

Die maximale Gesamthöhe beträgt 13,00 m.

3.5 Wandhöhe (WH) für **MI 2** und **MI 3**

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m.

3.6 Gesamthöhe (GH) für **MI 2** und **MI 3**

Die maximale Gesamthöhe beträgt 10,00 m.

4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für sonstige Nutzungen bemisst sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 Abs.2 Satz 1 BayBO.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Der Abstand zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.
- 5.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung.
- 5.4 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig.

6. Flächenbefestigung

6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

6.2 Stellplatz- und Lagerflächen im Bereich MI 1

Die Stellplätze und Lagerflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

Soweit betriebliche Belange eine geschlossene Flächenbefestigung in Asphalt oder Beton erfordern, ist das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und über eine Versickerungseinrichtung in den Untergrund einzuleiten.

6.3 Stellplatz- und Lagerflächen im Bereich MI 2 und MI 3

Die Stellplätze und Lagerflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

7. **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, jedoch nicht auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) und den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ortsrandeingrünung).

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Rückstausicherung:

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

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen, geleitet werden.

8. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 2,5 m hohen begrüntem Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

8.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Lager- und Stellflächen, ist zu Dreiviertel der genannten Fläche natürlich zu begrünen.

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

8.3 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist auf privatem Grund mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste Ziffer 8.5 Artenliste zu bepflanzen. Diese ist als dichte dreireihige Baum-Strauchpflanzung zu errichten. Die Bepflanzung ist durch die Bauwerber zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall (Absterben der Bepflanzung) ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Es sind keine geschnittenen Hecken und keine Nadelgehölze entlang der Grenze zur freien Landschaft zugelassen.

Die Gemeinde Kutzenhausen wird über die Kaufverträge und einer dinglichen Sicherung im Grundbuch die Umsetzung der Ortsrandeingrünung gewährleisten.

Die Ortsrandeingrünung ist im Oktober – Februar , nach der Bauabnahme durchzuführen.

Die Verwendung von giftigen Pflanzenarten auf Höhe des Spiel- und Bolzplatzbereiches ist unzulässig.

8.4 Spiel- und Bolzplatz

Die Flächen des Spiel- und Bolzplatzes sind in ihren Zustand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen können mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden, solange diese dem Nutzungskonzept nicht entgegenstehen. Die Verwendung von giftigen Pflanzenarten im Bereich des gesamten Spiel- und Bolzplatzbereiches ist unzulässig.

8.5 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

8.6 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung der Ackerflächen darf nicht von Anfang März bis Ende August durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, ist durch einen Ornithologen die Fläche vorab nach Bodenbrütern abzusuchen und bei Negativnachweis in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freizugeben.

9. **Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind folgende naturschutzfachlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen umzusetzen:

A 1: Anpflanzung einer 5-reihigen 13 m breiten und 55 m langen Hecke auf der Fl. Nr. 1012 (s. A) Planzeichnung) (715 m²)

Für die Hecke sind folgende Arten zu verwenden, wobei mind. 5 Straucharten je mind. 15-mal und mind. 5 Überhälter gemäß der Artenliste zu pflanzen sind. Die Überhälter sind mind. 8 m voneinander entfernt zu pflanzen.

Artenliste:

Bäume

Mindestpflanzqualität: autochthoner Hochstamm (H), 3x verpflanzt, StU mind. 10-12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
-----------------------	-----------

<i>Betula pndula</i>	Hänge-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, authochthon, 60 – 100

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Der Reihenabstand beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand ebenfalls. Ausgefällende Gehölze sind in den ersten 5 Jahren in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Der Grenzabstand von 4 m zur Flurstücksgrenze, gemessen von der an die Flurgrenze angrenzenden Pflanzreihe, ist einzuhalten. Die Hecke darf nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar alle 10 Jahre auf einem Drittel der Länge (frühestens nach 25 Jahren) auf den Stock gesetzt werden. Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist in der Hecke zu belassen.

A 2 und A3 Grünlandextensivierung auf 5.564 m²

Auf den Teilbereichen der Fl.-Nr. 783 und 787/1, Gemarkung Diedorf (A 2 mit 3.683 m²), sowie dem Teilbereich der Fl.-Nr. 546/4, Gemarkung Rommelsried (A 3 mit 1.881 m²), wird durch Mähgutübertragung die Artenvielfalt auf dem derzeitigen Intensivgrünland erhöht; das Schnittgut hierfür muss nach Mitte Juni im Bereich der Schmutter auf Flächen, die mit der UNB abgestimmt sind, gewonnen werden. Das Ziel sind mind. 25 wiesentypische Arten. Es sind max. 2 Schnitte erlaubt; der erste Schnitt ab Anfang Juli und der zweite Schnitt ab Mitte August. Sollten Bodenbrüter brüten, ist der erste Schnitt erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel erlaubt. Das Mahdgut als Heu auf der Fläche trocknen und möglichst als Futter verwerten. Mahd nicht von außen nach innen. Walzen nur bis Anfang März; Mulchen, Düngung und die Verwendung von Pestizide sind unzulässig. Auf einer Fläche von mind. 1.000 m² ist alternierend die zweite Mahd erst im zeitigen Frühjahr durchzuführen (Bei Vogelbruten in Abstimmung mit der UNB). Eine extensive Beweidung ist gewünscht.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,00 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.

12. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

12.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für gewerbliche Bauten sind neben der festgesetzten Dachform „Satteldach“ zusätzlich Pultdächer zulässig.

12.2 Dachneigung

Für Satteldächer ist eine Dachneigung von **15° - 45°** zulässig.

Für Pultdächer ist eine Dachneigung von **15° - 30°**.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

Die Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

12.3 Dacheindeckung

Für das Mischgebiet **MI 1** und **MI 2** gilt folgendes:

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Dachbegrünungen bei Pultdächern sind zulässig. Bei Dachneigungen von 15° bis max. 20° sind hiervon abweichend Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend) beschichtet sind. Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6037, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für das Mischgebiet **MI 3** gilt folgendes:

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Dachbegrünungen bei Pultdächern sind zulässig

Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6037, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig.

12.4 Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

12.5 Verglasung

Es sind nur reflexionsarme Verglasungen zulässig.

Es dürfen keine Durchsichtssituationen entstehen.

13. **Werbeanlagen**

13.1 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

13.2 Nach außen wirkende Lichteffekte (Sky-Beamer) sind nicht zulässig.

14. **Spiel- und Bolzplatz**

Der bestehende Spiel- und Bolzplatz wird als solches weitergeführt. Hier findet kein Eingriff statt.

15. **Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem natürlichen Gelände sowie Hecken zulässig. Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend Plastik- oder kombinierten Metall-/Plastikzäunen bestehen.

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 0,15 m auszuführen. Sockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

16. Gestaltung der unbebauten Fläche
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge, Natursteinmauern oder Böschungen auszugleichen.

An der Grenze zum Nachbargrundstück dürfen keine Stützmauern angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand von Mauern zu sämtlichen Grenzen muss 1,00 m betragen.

17. Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Kutzenhausen, den

.....

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

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 Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder 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) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Das DWA- Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augsburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne). Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es ist zu beachten, dass wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Hinsichtlich der Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist DIN 1986 zu beachten.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

7. **Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

8. **Wassergefährdende Stoffeinträge**

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

9. **Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

Im Bereich der privaten Erschließungsstraße sind die Müllbehälter zur Leerung an der nächsten öffentlichen Straße an geeigneter Stelle bereitzustellen.

10. **Immissionsschutz**

10.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

10.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr

morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

11. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 12.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 12.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 12.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13. Denkmalschutz

13.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

13.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

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

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen erhält für den Ortsteil von ansässigen Gewerbetreibenden vermehrt Anfragen hinsichtlich gewerblicher Flächen. Um dieser Nachfrage nachzukommen, wurden die vorhandenen Flächenpotenziale geprüft. Die Untersuchung hat ergeben, dass sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Agawang Flächen befinden, die hierfür geeignet sind. Das Plangebiet grenzt westlich an einem bestehenden Dorfgebiet an. Südlich befindet sich ein kleiner Ausläufer bestehender Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen und Feldwege an. Der bestehende Spiel- und Bolzplatz bleibt in seinem Umfang und seiner Funktion vollumfänglich erhalten.

Die vorliegende Planung sieht ein Mischgebiet sowie den Erhalt des Spiel- und Bolzplatzes vor. Dadurch ist es möglich Gewerbe und Wohnen in einen harmonischen und städtebaulich vertretbaren Zusammenhang zu bringen.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Im gleichen Zuge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Vorgaben, Planungsalternativen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) zählt die Gemeinde Kutzenhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe 2.2.1 (Z)). Der ländliche Raum soll nach dem Grundsatz (G) 2.2.5. so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Nach dem Ziel 1.1.1 (Z) des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden (siehe 1.1.1. (Z)). Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe 1.1.1. (G)).

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternden Gesellschaft, sollen diesen räumlichen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (siehe 1.2.2 (G)).

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (siehe 1.2.2 (G)).

Laut dem Landesentwicklungsprogramm heißt es unter Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Plangebiet, schließt unmittelbar an bereits bestehende Siedlungseinheiten an.

Mit der vorliegenden Planung werden den Vorgaben des LEP 2020 entsprochen.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Kutzenhausen liegt im äußeren Bereich des Verdichtungsraums Augsburg. Es besteht eine direkte Anbindung an die Unterzentren Dinkelscherben im Westen bzw. Zusmarshausen im Nordwesten und an das Kleinzentrum Gessertshausen im Südosten. Durch die Bundesautobahn A 8 im Norden, die Bundesstraße B 300 im Süden und die Zugstrecke Augsburg – Ulm ist Kutzenhausen an das ca. 25 km entfernte Oberzentrum Augsburg angebunden.

Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete (Wasserversorgung, Hochwasser, Bodenschätze) sind durch die Planung nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen in der Fassung vom 16.12.1991 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im südlichen Teil als Grünlandstandort auf grundwasserfernen Böden dargestellt bzw. im nördlichen Teil als Ackerstandort auf grundwasserfernen Böden dargestellt.

Die Nutzungsänderung in ein Mischgebiet kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird parallel der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen geändert.

3.4 Landschaftsschutzgebiete

Der Planungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

3.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Kutzenhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Mischgebiet in Ortsrandlage zu schaffen. Aufgrund dieser Planung kann der Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen gedeckt werden.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Kutzenhausen/Ortsteil Agawang (Fl. Nrn. 941/1, Teilbereich 1008, 1012, Teilbereich 1013, Teilbereich 1013/1 sowie Teilbereich 1029) und hat eine Größe von ca. 21.253 m².

Westlich grenzt ein bestehendes Dorfgebiet an. Im Süden erstreckt sich ein kleiner Teil an Wohnbebauung.

Das Gebiet wird von Süden über die Kreisstraße A 1 und weiter über die Straße „Angerberg“ erschlossen. Darüber hinaus führt vom „Angerberg“ die Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 1008 nach Norden. Dort schließt die private Erschließungsstraße an diese an. Eine Erschließung von Norden ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird die Erschließungsstraße auf Fl. Nr. 1008 nicht erstmalig hergestellt. Die vorhandene Erschließungsanlage ist für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend. Die Erschließung ist damit gewährleistet.

Bei den Flächen handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz, bei dem kein Eingriff erfolgt.

5. Flächenbedarf

Die überplanten Flächen im Bereich des MI 1 und MI 2 sind im Besitz der künftigen Gewerbetreibenden. Das gleiche gilt für die Fläche im Bereich des MI 3. Alle Bauwerber leben in direkter Nachbarschaft. Die Schaffung von Baurecht in diesem Bereich dient zur Weiterentwicklung der vor Ort bestehenden Betriebe sowie Schaffung von Wohnraum.

6. Städtebauliche Ziele

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet festgesetzt, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Durch die vorliegende Planung wird ermöglicht, dass auf den (Teil-) Bereichen der Fl.-Nrn. 1012, 1013, 1013/1 vorhandenen Bauanfragen für Maschinen bzw. Lagerhallen umgesetzt werden können. Der Spiel- und Bolzplatz bleibt in seiner jetzigen Funktion erhalten.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie „Mischgebiet“ lässt neben Gewerbe auch Wohnungsbau zu, d. h. die Bebauung des Plangebiets kann je nach Bedarf umgesetzt werden.

Daher sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Diese Nutzungsausschlüsse werden damit begründet, dass an anderer Stelle des Gemeindegebietes hierfür besser geeignete Standorte vorhanden sind und an dieser Stelle lokaler Gewerbetreibender unterstützen gefördert werden sollen.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Wandhöhe, Gesamthöhe und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung und lassen den nötigen Spielraum für gewerbliche Bebauung bzw. Wohnbebauung.

9. Immissionsschutz

Im Osten des Plangebietes befindet sich auf der Fl.-Nr. 1035 eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Biogasanlage. Der Abstand von ca. 150 m führt aufgrund der zurzeit genehmigten Großvieheinheiten (GV 119) zu keinem Konfliktpotenzial zwischen bestehender Landwirtschaft und der künftigen Bebauung im Plangebiet. Des Weiteren schränkt der genannte Abstand die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Landwirtschaft nicht ein.

Im Westen des Geltungsbereichs besteht ein gewachsenes Dorfgebiet mit zum Teil aktiven Gewerbetreibenden. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, den Bestand an Gewerbetreibenden und die künftigen Gewerbebetrieben in Beziehung zueinander zu beurteilen. Hierdurch sollen etwaige Konfliktpotenziale vermieden werden. Die Bereiche Mischgebiet MI 1 sowie MI 2 dienen als Erweiterungsflächen für bereits bestehende Gewerbebetriebe an dieser Stelle. Eine signifikante Produktionssteigerung ist nicht vorgesehen, so dass mit einem Anstieg der Emissionen durch die Betriebe nicht zu rechnen ist.

Im Bereich des Mischgebiet MI 3 ist eine Lagerhalle eines Malereibetriebes vorgesehen. Durch eine reine Lagerhaltung ist auch an dieser Stelle kein erhöhtes Emissionsaufkommen zu erwarten.

Die genannten Vorgaben haben keine negativen Auswirkungen auf das bestehende allgemeine Wohngebiet südwestlich des Geltungsbereichs, aufgrund der oben aufgeführten Gründe.

Auf dem östlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 1012 befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz. Laut § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die bspw. durch Kinderspielplätze sowie Bolz-

/Ballspielplätze für Kinder hervorgerufen werden, nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu beurteilen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Entwässerung

Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Ein Umbau zum Trennsystem ist aufgrund fehlender Anschlussmöglichkeit für eine gesonderte Regenwasserableitung (Vorfluter) nicht möglich. Durch die vorgeschriebene Versickerungspflicht ist eine Vermischung von Schmutz- und Regenwasser ausgeschlossen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Über die Anschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal in der Bucher Straße ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband der Staudenwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 1600 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

10.2 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

10.3 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

10.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

11. Oberflächenwasser und Grundwasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Grundwasserstandsbeobachtungen liegen nicht vor.

12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

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).

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.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

13. Ausgleich

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit „Eingriffsregelung“ erstellt. In diesem wird unter Anwendung des „Leitfadens zur Eingriffsre-

gelung in der Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen eine Ausgleichsfläche ermittelt.

Die detaillierte Beschreibung kann dem Umweltbericht entnommen werden, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

14. Flächen

Geltungsbereich	21.253 m ²	100 %
Bauflächen	12.003 m ²	57 %
öffentlicher Spiel- und Bolzplatz	6.758 m ²	32 %
private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	686 m ²	3 %
Grünflächen (interne Ausgleichsfläche)	435 m ²	2 %
öffentliche Grünflächen	161 m ²	1 %
private Verkehrsflächen	489 m ²	2 %
öffentliche Verkehrsflächen	721 m ²	3 %

H) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kutzenhausen plant auf den Flurstücken 941/1, Teilbereich 1008, 1012, Teilbereich 1013, Teilbereich 1013/1 sowie Teilbereich 1029 (Gemarkung Agawang) ein neues Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO mit dem Ziel Wohnraum und Gewerbeflächen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst 21.253 m². Die GRZ beträgt 0,6.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 2020) zählt die Gemeinde Kutzenhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe 2.2.1 (Z)). Der ländliche Raum soll nach dem Grundsatz (G) 2.2.5. so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Nach dem Ziel 1.1.1 (Z) des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden (siehe 1.1.1. (Z)). Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe 1.1.1. (G)).

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternden Gesellschaft, sollen diesen räumlichen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (siehe 1.2.2 (G)).

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (siehe 1.2.2 (G)).

Laut dem Landesentwicklungsprogramm heißt es unter Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Siedlungseinheiten an.

Mit der vorliegenden Planung werden den Vorgaben des LEP 2020 entsprochen.

Regionalplan

Die Gemeinde Kutzenhausen liegt im äußeren Bereich des Verdichtungsraums Augsburg. Es besteht eine direkte Anbindung an die Unterzentren Dinkelscherben im Westen bzw. Zusmarshausen im Nordwesten und an das Kleinzentrum Gessertshausen im Südosten. Durch die Bundesautobahn A 8 im Norden, die Bundesstraße B 300 im Süden und die Zugstrecke Augsburg – Ulm ist Kutzenhausen an das ca. 25 km entfernte Oberzentrum Augsburg angebunden.

Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete (Wasserversorgung, Hochwasser, Bodenschätze) sind durch die Planung nicht betroffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Stand 1991) stellt für das Plangebiet im südlichen Teil Fläche als Grünlandstandort auf grundwasserfernen Böden und im nördlichen Teil als Ackerstandort auf grundwasserfernen Böden dar.

Die Nutzungsänderung in ein Mischgebiet widerspricht dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens parallel der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen zu ändern.

Landschaftsschutzgebiet

Der Planungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Fläche befindet sich innerhalb der Zone des ABSP-Naturraumzieles für die Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Ziel ist hier die „Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks, Bewahrung als ökologischen Ausgleichsraum...„Reaktivierung des fein verzweigten Gewässer- und Talnetzes sowie der Übergangszonen zwischen Wald und Offenland als Gerüst des zu schaffenden Biotopverbunds“ (ABSP Landkreisband Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018)).

Aufgrund ortsnahe Lage der Fläche ist eine Beeinträchtigung des Naturraumzieles nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ anhand des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland mit überwiegend Gräsern sowie Beimischung von Kleearten, Löwenzahn, Wegerich und Schafgarbe mit Deckungsprozenten von 10 bis 30 %. Innerhalb der Fläche variieren die Deckungsgrade leicht.

Aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Bebauung sind Offenlandbrüter nicht zu erwarten.

Amphibien, Muscheln, Fische und Libellen sind aufgrund fehlender Gewässer nicht zu erwarten.

Auch für geschützte Reptilien, Fledermäuse, Haselmäuse, Schmetterlinge und besonders geschützte Gefäßpflanzen sind derzeit keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Besonders geschützte Käfer sind an alte oder morsche Bäume gebunden und daher auch nicht zu erwarten.

Seltene oder gefährdete Arten oder Biotope gemäß Art. 16 und Art. 23 BayNatSchG sowie Abs. 2 §44 BNatSchG sind aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Siedlungsnähe nicht zu erwarten.

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz, der von der Planung nicht beeinträchtigt wird und in seiner Funktion und Biotopausstattung erhalten bleibt.

Die Fläche hat für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Wertigkeit.

Auswirkungen:

Durch die Entwicklung eines Mischgebietes gehen rund 12.212 m² als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Versiegelung und Umwandlung in Gärten verloren, wobei je nach Ausbildung der Gärten hier ein mittel- bis hochwertiger Lebensraum entstehen kann. Es werden im Zuge der Planung Anpflanzungen am östlichen Rand der Planung festgesetzt, was eine Aufwertung der Flächen im Gegensatz zu den aktuell intensiv genutzten Flächen darstellt. Zudem wird eine Hecke (Ausgleichsfläche A 1) auf 715 m² an der östlichen Grenze der Flurnummer 1012 hergestellt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume wird mit mittel bewertet.

2.2 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung:

Die geologische Karte von Bayern gibt fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) an.

Durch die momentane Nutzung als intensiv genutztes Grünland ist der Boden bereits stark anthropogen überprägt und weist damit eine mittlere Wertigkeit auf.

Altlastenverdachtsflächen auf der Planungsfläche sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme wird zu einer Bodenversiegelung von bis zu 7.327 m² (60 von 12.212 m²) führen. Der Boden geht als Lebensraum für Tiere, als Standort für Pflanzen, als Wasserspeicher und Filter und Puffer für eingetragene Schadstoffe verloren.

Mit der dauerhaften Versiegelung entsteht ein erheblicher Verlust der Bodenfunktionen.

Durch die östlich des Bauvorhabens geplanten Hecken wird in diesen Bereichen eine geringe Aufwertung des Bodens bewirkt. Durch die Baumaßnahmen wird Boden verdichtet.

Ergebnis:

Bodenverdichtungen und ggf. Schadstoffeinträge im Zuge der Baumaßnahmen schädigen den Boden. Die negativen Umweltauswirkungen durch die Anlage selbst und durch den Bau der Anlage auf das Schutzgut Boden sind als hoch zu bewerten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind auf der Fläche und im nahen Umkreis nicht vorhanden

Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet auf der Fläche oder in der Nähe. Hoch anstehendes Grundwasser ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch den hohen Versiegelungsgrad von bis zu 60 % wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich gemindert. Dies kann zu oberflächlichem, unkontrollierten Wasserabfluss führen.

Nachteilig können sich Beeinträchtigungen durch Stoffimmissionen oder Störung von dichtenden Deckschichten auswirken.

Ergebnis:

Aufgrund des Versiegelungsgrades ist die Erheblichkeit der Beeinträchtigung mit hoch zu bewerten.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Die Fläche liegt als große Grünfläche am Siedlungsrand und wird an drei Seiten von Gebäuden umschlossen, die Blockaden für Kaltluft darstellen. Die Grünfläche wirkt als Produzent kalter Luft, welche über die leicht abschüssig und trichterförmig ausgeprägte Fläche zum tiefergelegenen, nordwestlichen Teil fließt und die nahen Anwohner mit Kaltluft versorgt. Frischluft wird wegen fehlender Gehölze nicht produziert. Die Fläche hat eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung gehen bis zu 7.202 m² Fläche als Kaltluftproduzent verloren. In der Bauphase werden Schadstoffe ausgesondert.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit ist als mittel einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch/ Erholung

Beschreibung:

Die Fläche selbst ist für die Erholungsnutzung nicht erschlossen oder dafür vorgesehen. Aber um die Fläche herum verlaufen in der näheren Umgebung Grün- und Feldwege, welche für Naherholung genutzt werden können. Von diesen aus wird die Wiese als offener, grüner Landschaftsraum wahrgenommen. Südlich des geplanten Mischgebiets befindet sich ein weiteres Wiesenstück, welches momentan zusammen mit der wegfallenden Wiese eine einheitliche Fläche bildet. Der Spielplatz bietet eine Möglichkeit für die Naherholung.

Auswirkungen:

Durch die Entwicklung eines Mischgebietes auf der Nordhälfte der großen Wiese wird sich der Charakter hier leicht verändern; es bestehen schon landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der geplanten Bebauung als Mischgebiet kann es außerdem zu einer leicht erhöhten Geräuschbelastung der Nachbarn im Vergleich zur jetzigen Situation kommen. Allerdings sind die umgebenden Flächen alle als Mischgebiet ausgewiesen und werden entsprechen genutzt. Eine erhebliche Änderung der Geräuschkulisse ist also nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen dürften sich nicht negativ auf die Gesundheit des Menschen auswirken.

Die Spielplatzfläche bleibt unverändert.

Ergebnis:

Da es sich um dieselbe Nutzungsart handelt, die in der Umgebung bereits vorherrscht und nicht die gesamte Grünfläche, sondern ein Teilstück davon als Mischgebiet entwickelt werden soll, ist die Erheblichkeit der Auswirkungen gering.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Agawang und schließt direkt an bestehender Bebauung mit dörflicher Struktur an. Die Eingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereichs dient der Einbindung der bestehenden und künftigen Bebauung in die Landschaft.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung wird sich die Landschaft von den Haupt-sichtachsen aus gesehen nur geringfügig verändern, denn künftige Gebäudeteile werden sich optisch in die Siedlung einfügen. Aufgrund der be-

stehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Biogasanlage besteht bereits eine Vorbelastung auf das Landschaftsbild.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkung zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden, Fläche	hoch
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Grundwasser	hoch
Klima/Luft	mittel
Mensch/Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

2.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Mensch

- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen.

Pflanzen

- Abhängigkeit der Vegetation von den biotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand)
- Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes

Tiere

- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt)

Boden

- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen
- Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften, sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)

Grundwasser

- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren

Landschaft

- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/Nutzung

Die einzelnen Schutzgüter sind eng miteinander verbunden und stehen damit in enger Wechselbeziehung zueinander. Dies klang in den einzelnen Kapiteln bereits an.

3. Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind keine Veränderungen der Fläche zu erwarten. Sie wird weiterhin als Wiese und Sportplatz genutzt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Erholung

Festsetzung 8 fordert die Pflanzung standortgerechter Gehölze im Mischgebiet und schreibt pro 300 m² angefangener Grundstücksfläche die Anpflanzung von mindestens einem Obstbaum oder Laubbaum vor. Zudem wird eine östliche Ortsrandeingrünung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.

4.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Fläche, Wasser, Klima

Festsetzung 6.3 fordert für die Teilflächen M 2 und M 3 versickerungsfreundliche Befestigungsarten und wassergebundene Beläge, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

4.3 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch/Erholung

Festsetzung 2.2 (Maximal zulässige Geschosshöhe = 2) und Festsetzung 3.4 und 3.6 (die maximale Firsthöhe für MI 1 = 13 Meter, für MI 2 und MI 3 = 10 Meter) bewirken eine optische Angleichung an bestehende Gebäude.

5. **Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Bau von Mischgebieten stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden“ ermittelt.

Bei der Beurteilung der Bedeutung der Fläche werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt zweistufig nach Höhe des geplanten Nutzungs- und Versiegelungsgrades. Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad ab einer festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35; niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad unter einer GRZ von 0,35.

Aus einer Matrix dieser beiden Kriterien ermittelt sich die Ausgleichsfaktorspanne.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

- Intensiv genutztes Grünland: geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- GRZ von 0,6: hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Nach der o.g. Bewertungsmatrix ergibt sich damit ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (siehe 4. Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen) und der gestalterischen Maßnahmen (s. Satzung 8.2 und 8.3) wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

In die Kompensationsermittlung werden nur die Flächen mit einbezogen, auf denen ein Eingriff erfolgt. Damit ergibt sich eine zugrunde zulegende Baufläche von 12.212 m². Diese berechnet sich aus:

Geltungsbereich	21.253 m ²
Spiel- und Sportplatz ¹⁾	- 6.758 m ²
Ausgleichsfläche A 1 ⁴⁾	- 715 m ²
private Grünfläche ²⁾	- -686 m ²
öffentliche Grünfläche ²⁾	- -161 m ²
öffentliche Verkehrsfläche ³⁾	- -721 m ²
für die Eingriffsermittlung zu verwendende Fläche	12.212 m ²

1) Bestandserhalt und damit kein Eingriff

2) Diese Grünflächen sind unter Beachtung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 8.3 hochwertiger als der Ausgangszustand und damit kein Eingriff

3) Die Fläche existiert bereits im Bestand, damit ist dies nicht als Beeinträchtigung zu werten

4) Ausgleichsflächen sind kein Eingriff

Der Kompensationsbedarf ermittelt sich damit wie folgt:

$$12.212 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.106 \text{ m}^2$$

- Der Kompensationsbedarf beträgt **6.106 m²**

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Anpflanzung einer 5-reihigen 13 m breiten und 55 m langen Hecke auf der Fl. Nr. 1012 (s. A) Planzeichnung) → **715 m²**

A 2: Grünlandextensivierung auf den Teilbereichen der Fl.-Nr. 783 und 787/1, Gemarkung Diedorf (s. A2) Ausgleichsfläche → **3.683 m²**

A 3: Grünlandextensivierung auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 546/4, Gemarkung Rommelsried → **1.881 m²**

5.3 Ausgleichsbilanzierung

Die gesamten Ausgleichsflächen umfassen mit A 1, A 2 und A 3 6.279 m²:

Damit ist der Kompensationsbedarf von 6.106 m² mit den 6.279 m² Ausgleichsflächen komplett ausgeglichen. Es verbleibt sogar ein plus von 173 m².

Alle Ausgleichsflächen werden um eine Wertstufe aufgewertet.

5.4 Maßnahmenbeschreibungen

A 1: Anpflanzung einer 5-reihigen 13 m breiten und 55 m langen Hecke auf der Fl. Nr. 1012 (s. A) Planzeichnung) (715 m²)

Für die Hecke sind folgende Arten zu verwenden, wobei mind. 5 Straucharten je mind. 15-mal und mind. 5 Überhälter gemäß der Artenliste zu pflanzen sind. Die Überhälter sind mind. 8 m voneinander entfernt zu pflanzen.

Artenliste:

Bäume

Mindestpflanzqualität: autochthoner Hochstamm (H), 3x verpflanzt, StU mind. 10-12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, autochthon, 60 – 100

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Der Reihenabstand beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand ebenfalls. Ausgefällende Gehölze sind in den ersten 5 Jahren in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Der Grenzabstand von 4 m zur Flurstücksgrenze, gemessen von der an die Flurgrenze angrenzenden Pflanzreihe, ist einzuhalten. Die Hecke darf nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar alle 10 Jahre auf einem Drittel der Länge (frühestens nach 25 Jahren) auf den Stock gesetzt werden. Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist in der Hecke zu belassen.

A 2 und A3 Grünlandextensivierung auf 5.564 m²

Auf den Teilbereichen der Fl.-Nr. 783 und 787/1, Gemarkung Diedorf (A 2 mit 3.683 m²), sowie dem Teilbereich der Fl.-Nr. 546/4, Gemarkung Rommelsried (A 3 mit 1.881 m²), wird durch Mähgutübertragung die Artenvielfalt auf dem derzeitigen Intensivgrünland erhöht; das Schnittgut hierfür muss nach Mitte Juni im Bereich der Schmutter auf Flächen, die mit der UNB abgestimmt sind, gewonnen werden. Das Ziel sind mind. 25 wiesentypische Arten. Es sind max. 2 Schnitte erlaubt; der erste Schnitt ab Anfang Juli und der zweite Schnitt ab Mitte August. Sollten Bodenbrüter brüten, ist der erste Schnitt erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel erlaubt. Das Mahdgut als Heu auf der Fläche trocknen und möglichst als Futter verwerten. Mahd nicht von außen nach innen. Walzen nur bis An-

fang März; Mulchen, Düngung und die Verwendung von Pestizide sind unzulässig. Auf einer Fläche von mind. 1.000 m² ist alternierend die zweite Mahd erst im zeitigen Frühjahr durchzuführen (Bei Vogelbruten in Abstimmung mit der UNB). Eine extensive Beweidung ist gewünscht.

6. Planungsalternativen

Die überplanten Flächen im Bereich des MI 1 und MI 2 sind im Besitz der künftigen Gewerbetreibenden. Das gleiche gilt für die Fläche im Bereich des MI 3. Alle Bauwerber leben in direkter Nachbarschaft. Die Schaffung von Baurecht in diesem Bereich dient zur Weiterentwicklung der vor Ort bestehenden Betriebe sowie Schaffung von Wohnraum.

Daher kann von Planungsalternativen auf Gemeindeebene sowie auf Ortsteilebene verzichtet werden.

7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Pflegemaßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Kutzenhausen.

Wird die Artenvielfalt auf den Flächen A 2 und A 3 nicht innerhalb von 7 Jahren erreicht, ist das Pflegeregime in Absprache mit der UNB zu ändern.

8. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ in Anlehnung an den Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung;

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und mit Hrn Pfäffle, Landratsamt Augsburg abgestimmt.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Biotopkartierung Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2018)
- Artenschutzkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007)
- Karte der Bodendenkmäler Bayern (Bayern Viewer Denkmal, BLfD)

– Luftbilder Finview

9. Zusammenfassung

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Tabelle 2: Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter.

Schutzgut	Auswirkung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt	Lebensraumverlust	mittel
Boden, Fläche	Versiegelung	hoch
Oberflächengewässer	nicht betroffen	
Grundwasser	Verringerung der Rückhaltefunktion des Bodens durch Versiegelung	hoch
Klima/Luft	Verkleinerung der kaltluftproduzierenden Fläche	mittel
Mensch/Erholung	Verkleinerung des offenen Landschaftsraum, mögliche Änderung der Geräuschkulisse	gering
Landschaftsbild	Erweiterung des Ortsrandes	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Im Geltungsbereich auf 21.253 m² sind von einem Eingriff max. 12.212 m² betroffen.

Der Kompensationsbedarf beträgt demnach 6.106 m². Dieser wird durch eine 715 m² große Heckenanpflanzung (A 1) auf der Flurnummer 1012, Gemarkung Agawang der Gemeinde Kutzenhausen und Grünlandextensivierung auf 3.683 m² auf Teilflächen der Flurstücke 781 und 787/1, Gemarkung Diedorf (A 2) und der Flur 546/4, Gemarkung Rommelsried auf 1.881 m² (A 3) ausgeglichen. Damit werden 173 m² mehr ausgeglichen als nötig. Damit ist der Eingriff komplett ausgeglichen.

I) ANLAGEN