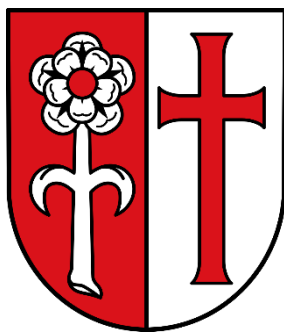


# H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM KIRCHFELD“



GEMEINDE  
KUTZENHAUSEN  
LANDKREIS AUGSBURG

VA i.d.F.v. 20.10.2023

Vorentwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 08.11.2023



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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung .....	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes .....	4
3.	Übergeordnete Planung.....	5
4.	Planungsalternativen .....	10
5.	Städtebauliche Ziele .....	11
6.	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.	Erschließung .....	12
9.	Ver- und Entsorgung .....	13
10.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	15
11.	Flächen .....	16

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchfeld“ beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Kutzenhausen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes und im Zuge dessen die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Kutzenhausen und umfasst die Flurnummern 106 und 153 (Teilfläche) mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnflächen und der gestiegene Bedarf an Plätzen in der Kindertagesstätte. Für die Wahl des Standortes spricht, dass lückenlos an die bereits bestehende Siedlung und an die Kindertagesstätte, die sich im Süden befindet, angeschlossen werden kann.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplanes werden nicht nur neue Entwicklungsflächen für Wohnbauflächen verfügbar gemacht, sondern die Ausweisung fügt sich auch in eine bereits gewachsene Struktur ein.

Das Plangebiet orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bebauungen. D.h. die künftige Wohnbebauung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein.

Hierzu soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

## 2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kutzenhausen.



**Abbildung 1 – Lage im Raum**

Quelle: Bayernatlas 2023

Derzeit ist die Fläche extensives Grünland, die sich im Norden fortsetzt. Westlich, südlich und östlich grenzen bestehende Wohngebiete sowie im Süden die Kindertagesstätte „Kath. Kindergarten St. Nikolaus“ an.

Die Topographie fällt leicht Richtung Nordwesten ab.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung – Extensivierung sinnvoll“ ausgewiesen.

### 3. Übergeordnete Planung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Gemeinde Kutzenhausen zählt zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP)

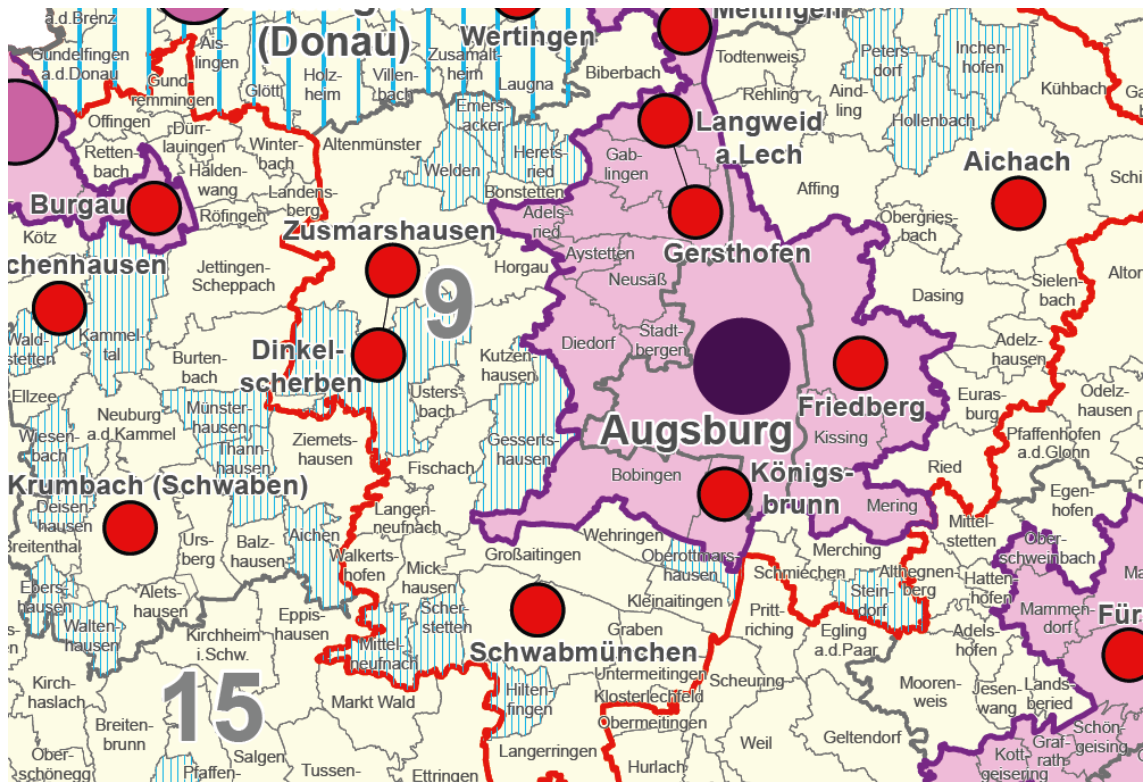


Abbildung 2 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2020

 — Allgemeiner ländlicher Raum

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt der Gemeinde Kutzenhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann.

Im LEP sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln
- Den Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen
- Die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren
- Die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

- (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“. (LEP 2020, Kapitel 3.1, S. 50).
- (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 2020, Kapitel 3.3, S. 52).

Im Kapitel 8.3 Bildung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

- (G) „Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen“ (LEP 2020, Kapitel 8.3, S. 101).

Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.

Der Bebauungsplan „Am Kirchfeld“ steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

### 3.2 Regionalplan der Region Augsburg

Die Gemeinde Kutzenhausen ist im Regionalplan der Region Augsburg als Äußere Verdichtungszone eingestuft.

Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### 2.1.1 (Z)

*Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.*

#### 2.2 (Z)

*Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.*

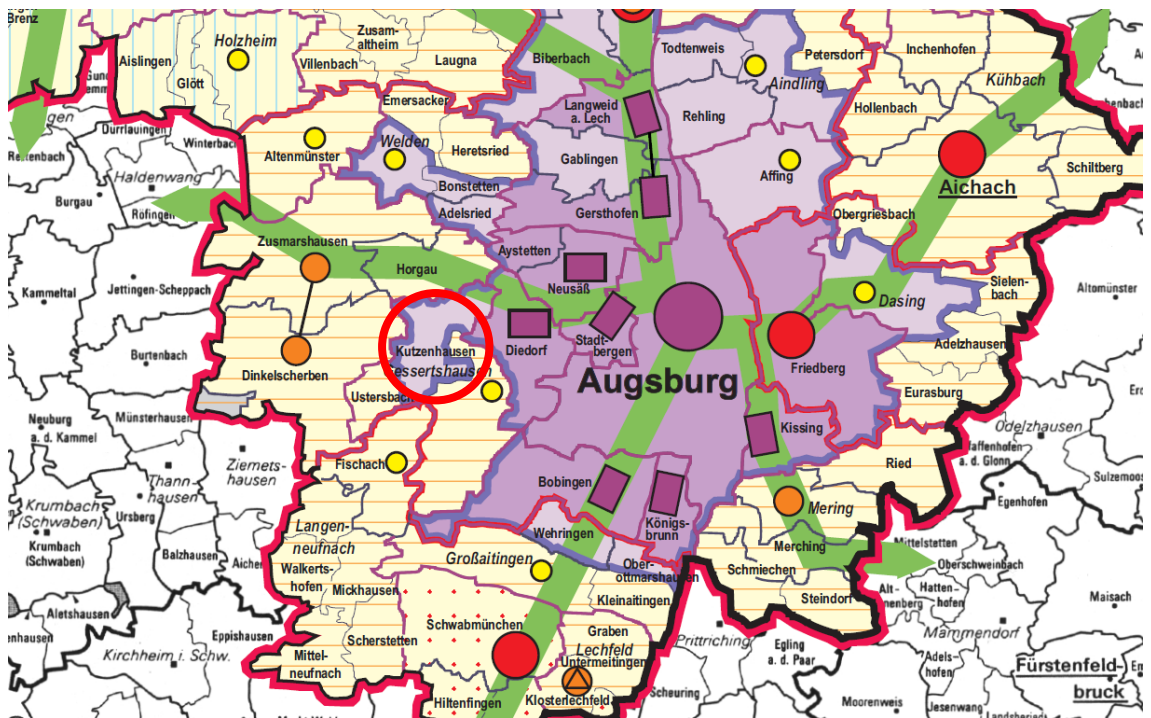
### 3.4 (G)

*Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden.*

### 3.5 (Z)

*Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Der Bebauungsplan „Am Kirchfeld“ widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.





**Abbildung 3 – Raumstrukturkarte**

*Quelle: Regionalplan Augsburg 2006*

### 3.3 Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, UmweltAtlas, 2022).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Augsburg – westliche Wälder, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Augsburg-westliche Wälder
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatsstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.



– Baugrund im nördlichen Teil:

Baugrundtyp: organische und biogene Lockergesteine

Beispiele für Gesteine: Torf, Anmoor

Mittlere Tragfähigkeit: sehr gering

– Baugrund im südlichen Teil (Erschließung):

Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen

Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel

Mittlere Tragfähigkeit: sehr gering bis gering

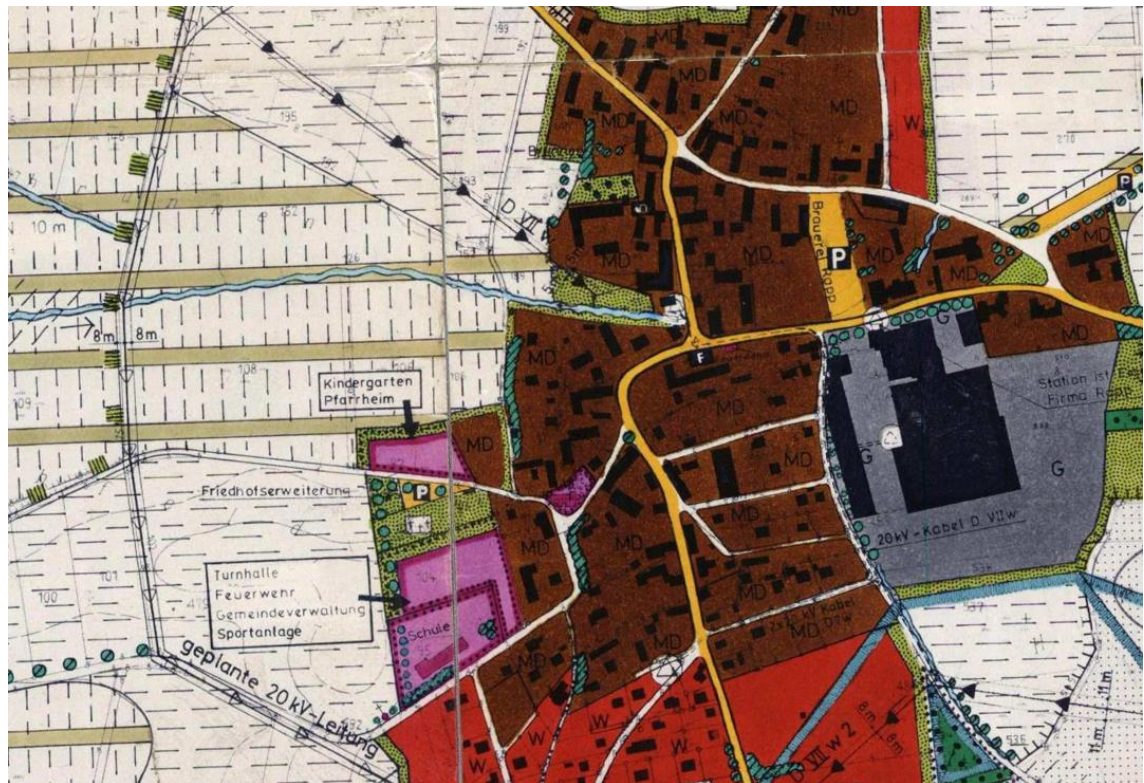
– Boden-/Baudenkmal: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände gem. § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung – Extensivierung sinnvoll“ ausgewiesen. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchfeld“ nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der neuen Planungssituation im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



**Abbildung 4 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen



Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung – Extensivierung sinnvoll

#### 4. Planungsalternativen

Im Plangebiet sind Grundstücke für Wohnbebauungen und einer Erweiterungsfläche für die südliche Kindertagesstätte vorgesehen. Die Erweiterungsflächen der Kindertagesstätte werden sich im direkten Anschluss zum Bestand verbinden. Die übrigen Flächen werden in maßvolle Grundstücke parzelliert.

Im Zuge der Planung wurden zwei Varianten in Betracht gezogen. Es wurde die Machbarkeit einer Ringschließung über die St.-Nikolaus-Straße und einer Erschließung mit einem Wendehammer gegenübergestellt.

Die Ringschließung ist ein optimaler und einfacher Verlauf für den Straßenverkehr. Zudem kann sich hier in Zukunft der Hol- und Bringverkehr für die Kindertagesstätte über die gesamte Straße verteilen und würde sich nicht nur in einen Bereich fixieren. Darüber hinaus können mit dieser Variante einheitliche und förmige Grundstücke erzielt werden. Jedoch würde sich so im westlichen Bereich an der Grenze zum Nachbargrundstück 106/6 eine Doppelschließung parallel zum Wirtschaftsweg ergeben. Darüber hinaus beansprucht die Ringschließung mehr versiegelte Flächen.

Bei der Erschließung mit einem Wendehammer werden weniger Flächen versiegelt. Hier wird ein einseitiger Wendehammer bevorzugt umso weniger unförmige Grundstücke zu erzielen. Ein Nachteil dieser Variante ist, dass der Wendehammer viel Platz in Anspruch nimmt wodurch weniger Fläche für die Anliegenden Grundstücke übrigbleibt. Zudem macht es einen möglichen Hol- und Bringverkehr vom Norden zur Kindertagesstätte problematisch, da hier vom Wendehammer aus bereits eine gestaute Situation gegeben ist.

## **5. Städtebauliche Ziele**

Der Gemeinde Kutzenhausen möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird an das bestehende Wohnbaugebiet im Osten und Süden angeschlossen. Im Zuge dessen wird die bestehende Kindertagesstätte nach Norden erweitert.

Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen entsprechend, weiterentwickelt. Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Gebiets so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren.

## **6. Art der baulichen Nutzung**

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht mit dem Planungsziel vereinbar. Dieses besteht, aufgrund der aktuell starken Nachfrage nach Wohnraum, darin verfügbare Flächen zur Wohnraumschaffung heranzuziehen.

Zudem ist eine Erweiterung der Kindertagesstätte erforderlich, da die Gemeinde längerfristig den Bedarf nicht decken kann.

## **7. Maß der baulichen Nutzung**

### **7.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Hauptgebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich waserdurchlässige Beläge festgesetzt.

### **7.2 Wand- und Firsthöhe**

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Rohfußbodens für das Erdgeschoss (OK-RFB-EG) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) von 4,50 m und Firsthöhe (FH) von 9,00 m in der Bauweise 1 und eine Wandhöhe (WH) von 6,50 m und Firsthöhe (FH) von 9,00 m in der Bauweise 2 getroffen. Die OK-RFB-EG orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen. In der Bauweise 2 ist ein flaches Dach mit 20-30° möglich. In der Bauweise 1 wird durch die Dachneigung von 30°-45° ein zweites Vollgeschoss möglich.

## **8. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandene St.-Nikolaus-Straße erschlossen. Die Erschließungsanlage für das Plangebiet sieht eine Stichstraße vor, welche mit einer Wendeanlage für Lastzüge abschließt. Hierdurch ist die Erschließung der Grundstücke gesichert.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der Ortsrandlage und der damit einhergehenden Ortsbildgestaltung unzulässig. Eine Ausnahme bildet die hochwassersichere Bauweise.

## 9. Geruchsbelastung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Bericht zur Geruchsbelastung von Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zellermann, in der Fassung vom 23.03.2023 erstellt. Das Ergebnis des Geruchsgutachtens zeigt, dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Gesamtbelastung an den betrachteten Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplangebietes von ca. 4 % - 16 % realistisch ist. Im nord-östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches tritt der höchste Wert der Geruchsstundenhäufigkeit auf. Die übrigen Flächen liegen unterhalb einer Geruchsstundenhäufigkeit von 15 %.

## 10. Schalltechnische Immissionen

Für den Bebauungsplan „Am Kirchfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, in der Fassung vom 28.07.2023, durchgeführt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ für MD-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zur Tageszeit mindestens um 6 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit mindestens um 6 dB(A) unterschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ für MD-Gebiete (64 dB(A) tags / 54 dB (A) nachts) werden folglich zur Tagzeit mindestens um 10 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit mindestens um 10 dB(A) unterschritten. Im Bereich der Außenwohnbereiche werden die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tages- und Nachtzeit mindestens um 8 dB unterschritten.

Da es sich bei dem Ergebnis um eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte handelt werden im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen als Schallschutzmaßnahmen getroffen.

## 11. Leerstandskataster

Um die Leerstände der Gemeinde Kutzenhausen zu ermitteln wurde ein Leerstandskataster durchgeführt. Hierbei wurden alle Eigentümer von leerstehenden Anwesen und unbebauten Grundstücken befragt, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Im Gemeindegebiet wurden 70 baureife Grundstücke und 12 Leerstände ermittelt. Von den Eigentümern gingen 16 Antworten ein, diese wurden im Folgenden dokumentiert:

- In 3 Fällen bestehen konkrete Bauabsichten,
- 1 Eigentümerin würde verkaufen, in allen anderen Antworten wurde ein Verkauf verneint,
- 1 Eigentümerin tauschen gegen landwirtschaftliche Flächen,

- von Eigentümern leerstehender Anwesen gingen 2 Antworten ein, in einem Fall besteht Verkaufsbereitschaft, im anderen nicht.

Alle Leerstände wurden auf die Verfügbarkeit überprüft. Als Ergebnis kann gesagt werden, dass bei 82 Objekten nur eine Verkaufsbereitschaft für ein unbebautes Grundstück und einmal für ein leerstehendes Anwesen besteht. Demnach kann der bestehende Baulandbedarf nur durch eine Neuausweisung gedeckt werden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Entwässerung**

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. In der St-Nikolaus-Straße ist ein Mischwasserkanal verbaut. Eine Entwässerung bzw. Errichtung eines Trennsystems im Zuge der Erschließung ist für die geplanten Parzellen unwirtschaftlich und muss daher wie bereits beschrieben ausnahmsweise weiterhin im Mischsystem erfolgen.

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.

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

#### **Trink-, Brauch- und Löschwasser**

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen möglich.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

## 12.2 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.

## 12.3 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).

## 13. **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet in einem Bebauungsplan stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen werden muss.

Der Bebauungsplan "Am Kirchfeld" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt und sieht keine Eingriffsregelung vor. Dennoch sind Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft umzusetzen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind herzustellen:

- Baufeldräumungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen.
- Der Eingriff in das natürliche Gelände ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
- Bauvorhaben sind an den natürlichen Geländelauf soweit es geht anzupassen.
- Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist mit Saat- und Pflanzgut herzustellen.
- Es wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

**14. Flächen**

Geltungsbereich	9.982 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>		
Bauflächen	7.634 m <sup>2</sup>	76 %
davon private Grünflächen	980 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsflächen	1.957 m <sup>2</sup>	20 %
öffentliche Grünflächen	391 m <sup>2</sup>	4 %