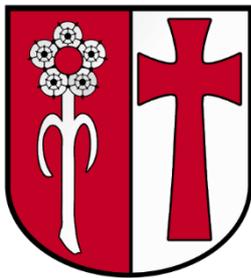


H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „ÖSTLICH DER HORGAUER STRASSE“ IN ROMMELSRIED



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	30.05.2011
geändert am	08.10.2012
geändert am	18.02.2013
geändert am	20.03.2024



Steinbacher*Consult*
... invent the future



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Übergeordnete Planung.....	4
3.	Planungsalternativen	9
4.	Städtebauliche Ziele	10
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
6.	Immissionen	13
7.	Denkmalschutz.....	15
8.	Flächen	15

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat von Kutzenhausen hat in der Sitzung am 30.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) behandeln zu können. Hierzu bedarf es einem qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er soll einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von überwiegend Wohnraum in angemessener Weise Rechnung tragen. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird abgesehen.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt; dieser wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Für den im Norden dargestellten Kinderspielplatz besteht kein Bedarf.

Im Nordwesten verläuft ein Entwässerungsgraben, der das Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen im Süden aufnimmt.

Die bestehende 20-kV-Freileitung, die das Gebiet durchschneidet, wird innerhalb des Baugebietes verkabelt.

2. Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

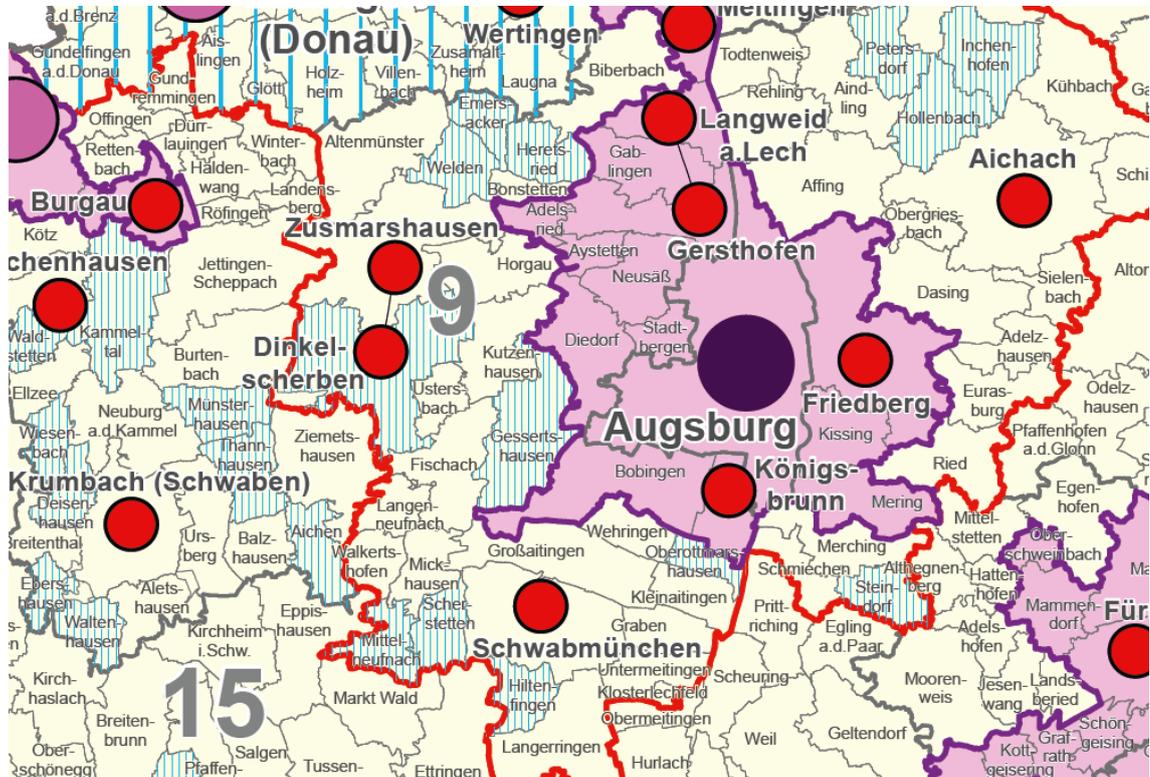


Abbildung 1 – Lage im Raum

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 Nr. 21 „Östlich der Horgauer Straße“ steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

2.2 Regionalplan 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 widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

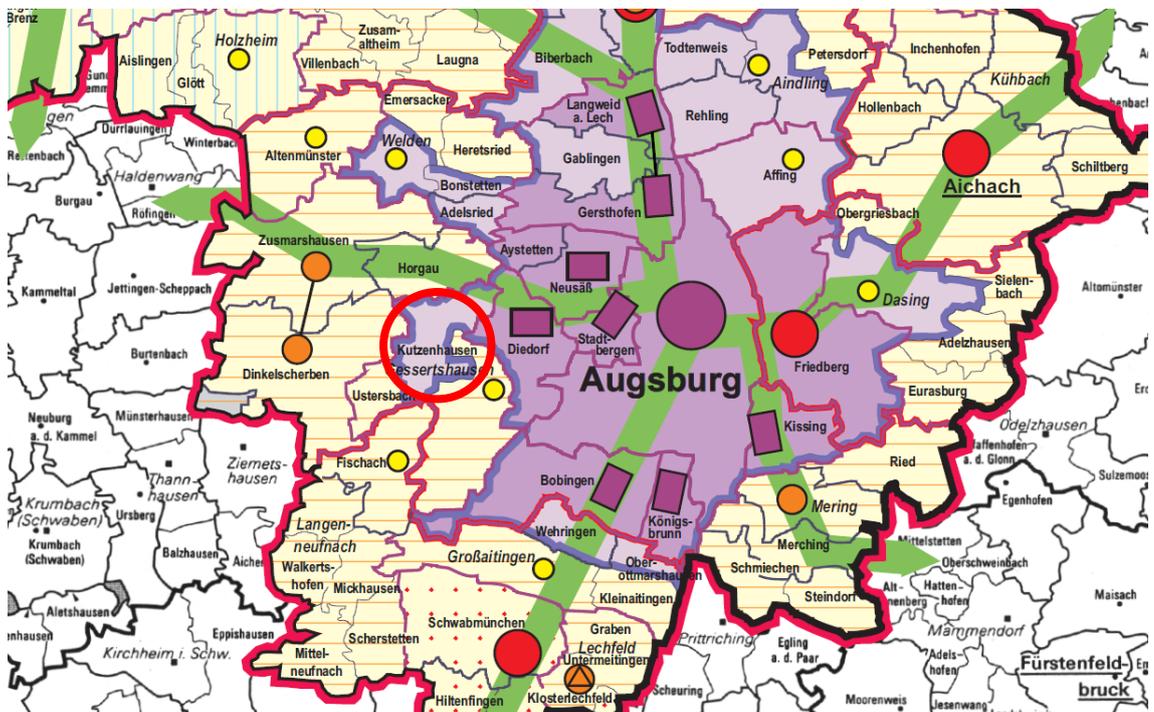




Abbildung 2 – Raumstrukturkarte

Quelle: Regionalplan Augsburg 2006

2.3 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, 2024).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Augsburg – westliche Wälder, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Augsburgwestliche 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:	Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen
Beispiele für Gesteine:	Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein; Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen, Zersatz, Pyroklastite
Mittlere Tragfähigkeit:	hoch bis sehr hoch

- 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.

2.4 Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt; dieser wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Für den im Norden dargestellten Kinderspielplatz besteht kein Bedarf.

Die bestehende 20-kV-Freileitung, die das Gebiet durchschneidet, wird innerhalb des Baugebietes verkabelt. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Östlich der Horgauer Straße“ nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung erfolgt im Zuge der Berichtigung.

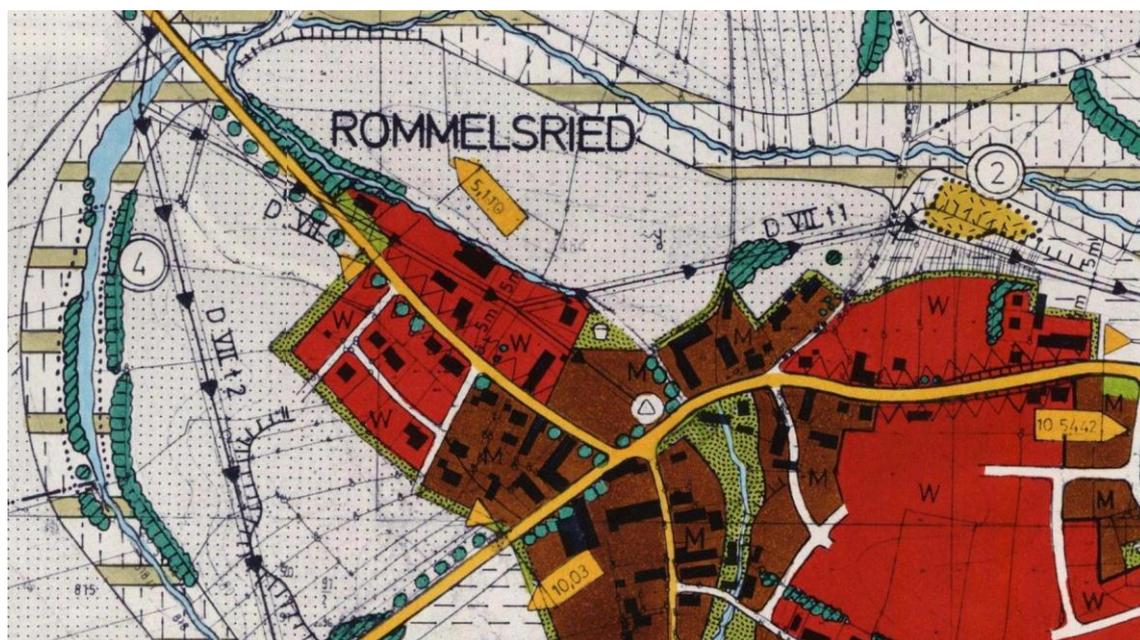


Abbildung 3 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan (Gemeinde Kutzenhausen)



Gemischte Bauflächen



Grünflächen



Spielplatz



Trafostation bestehend/geplant

2.5 Bebauungsplanverfahren

Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, jedoch auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. **Planungsalternativen**

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Gebiet liegt in der Ortsmitte von Rommelsried und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an und schließt somit die große Lücke in der Ortsmitte von Rommelsried.

Für die Planung und Neuausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von der Gemeinde Kutzenhausen sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Gemeinde Kutzenhausen befinden,
- zusammenhängende Flächen,
- Flächen, die eine ausreichende Größe für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufweist.
- gute Anbindung an überörtliche bzw. überregionale Verbindungsachsen

—Flächen, die eine ausreichende Entfernung von schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Wohnbauflächen) aufweisen.

Die Flächenanalyse kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet als geeignet, für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen, zu beurteilen ist. Des Weiteren erfüllt der Planungsbereich alle genannten Kriterien.

4. Städtebauliche Ziele

Im Bebauungsplan wird im Norden ein Wohngebiet und im Süden ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Baufläche selbst ist aus städtebaulichen Gründen für den Ortsteil Rommelsried von hoher Bedeutung. Die Gemeinde hat daher gegenüber den wasserwirtschaftlichen und den immissionsschutzrechtlichen Belangen abgewogen, hier Bebauung zu entwickeln.

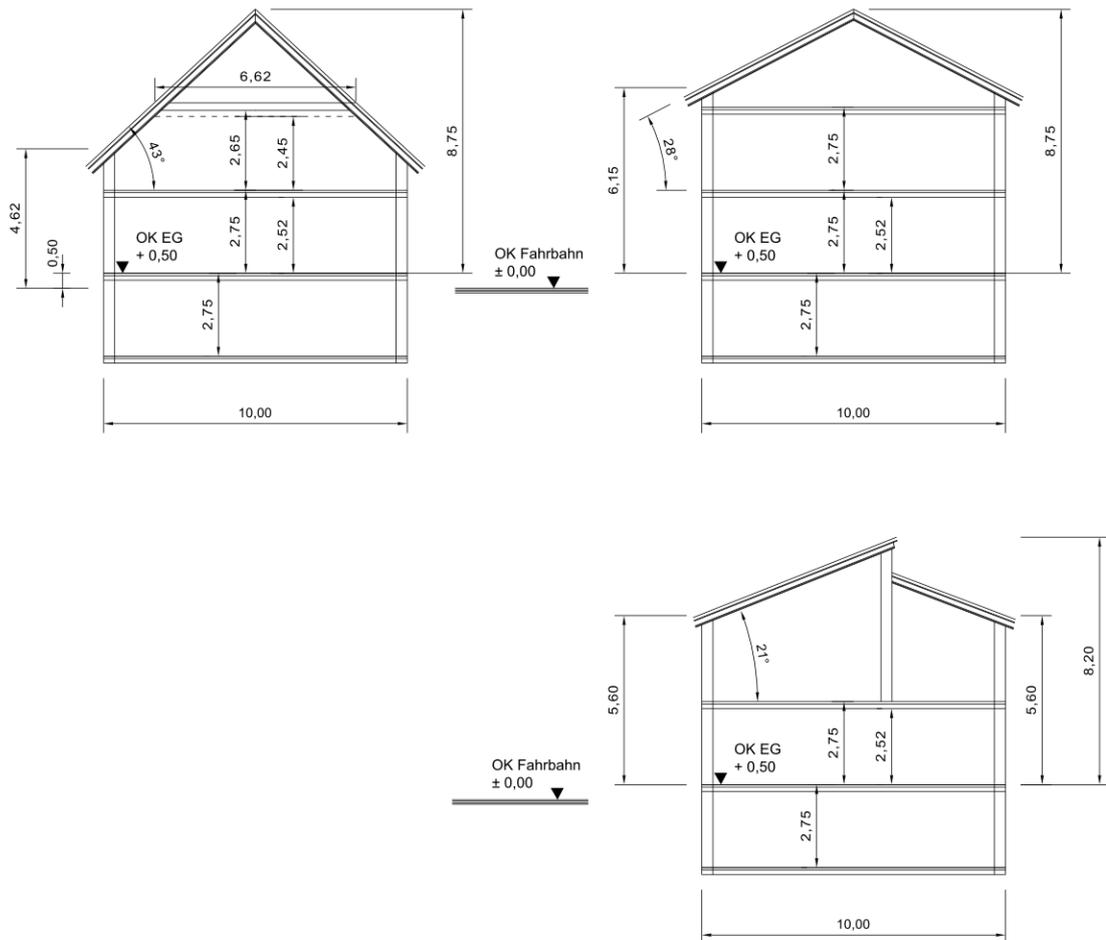
Die dort gewünschte Nachverdichtung war unter anderem Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB, dient dem sparsamen Umgang mit Boden und vermeidet die Zersiedelung der Landschaft. Im Zuge des Verfahrens wurde daher ebenfalls das Maß der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet von GRZ 0,25 auf 0,3 und im Mischgebiet von GRZ 0,25 auf 0,4 sowie von GFZ 0,4 auf 0,6 verändert.

Insbesondere die Lage an den Hauptverkehrsstraßen in der Mitte des Ortsteiles Rommelsried mit den Bushaltestellen und dem damit verbundenen Publikumsverkehr erhöht die Attraktivität des Gebietes. Es ist beabsichtigt, im südlichen Bereich, dem Gebietscharakter entsprechend, gemischte Nutzung zu entwickeln. Diese soll mit dem Bebauungsplan gesichert und umgesetzt werden.

Der Nördliche Bereich soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Aufgrund von gemeindlichen Verbesserungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz durch den Ausbau des Durchlasses der Kr A 1, wird das Gebiet als Retentionsraum nicht mehr in Anspruch genommen und bei einem HQ100-Hochwasser nicht mehr überflutet. Abweichend von den dargestellten Zielvorstellungen des Gewässerentwicklungskonzeptes im Bereich des Nesselgrabens werden keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen.

In den nachfolgenden Schnitten im M 1 : 250 sind Beispiele für mögliche Bauformen dargestellt.



Entlang der Kreisstraßen A1 und A3 besteht überwiegend 3-geschossige Bebauung mit Satteldach (II+D), wobei das Dachgeschoss dabei kein Vollgeschoss ist.

Diese Art der Bebauung ist auch in dem Baugebiet zulässig. Hier wird der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Durch das Baugebiet ist mit ca. 8 - 12 Einwohnern zu rechnen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße A, die durch eine Ringschließung von der Horgauer Straße zum Schäfstoßweg führt.

Das Grundstück Fl. Nr. 73/1 im Norden erhält ebenfalls einen direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen. Das hier bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Fl.Nr. 70 an den Schäfstoßweg ist nicht mehr erforderlich.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraße für eine Mischnutzung, also Fahrverkehr und Fußgänger auf optisch gestalteten Verkehrsanlagen gemeinsam zu führen.

Die Zufahrt zu den Grundstücken von der Horgauer Straße ist nicht zulässig.

5.2 Abwasserbeseitigung

Über die Anschlüsse an die bestehenden Kanalleitungen ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Wasser ist möglichst dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch 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.

5.4 Hochwasser

Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Beurteilung vom 25.07.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wurde von Steinbacher-Consult untersucht, ob nachteilige Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung, den Wasserstand und den Wasserabfluss des Nesselgrabens durch das Baugebiet entstehen.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Gemeinde abgestimmt, dass der Durchlass unter der Kreisstraße A1 weiter geöffnet werden soll und damit der Wasserabfluss auf der Südseite der A1 soweit verbessert wird, dass die A1 bei einem HQ100 nicht mehr überströmt wird. Die Planung für die Aufweitung der Grabenverrohrung in diesem Bereich wird derzeit durchgeführt. Die notwendigen Ersatzretentionsflächen werden im Bereich des Nesselgrabens mit der Gemeinde Kutzenhausen derzeit ebenfalls abgestimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zum Graben trotz eines Hochwasserschutzes Überschwemmungen, insbesondere bei Katastrophen oder bei außerordentlichen Ereignissen (Verklausungen, extreme Hochwasserereignisse, etc.) nicht ausgeschlossen werden können.

5.5 Energieversorgung

Elektroenergie

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.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen L-/B-/ H ca. 1,00 m/ 0,35 m/ 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

5.6 Fernmeldetechnik

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

5.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

5.8 Baugrund

Den Bauherren wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

5.9 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

5.10 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

6. **Immissionen**

Die schalltechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan wurden durch das Büro emplan, Augsburg, mit Gutachten vom 28.9.2012 untersucht.

Danach sind im Bebauungsplangebiet die Anforderungen der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2002, einzuhalten.

Das Gebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraßen Kr A 1 und Kr A 3. Sonstige relevante Lärmquellen sind nicht vorhanden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme des Plangebäudes 8 der Orientierungswert für Mischgebiet tags eingehalten wird. Die Überschreitung beträgt maximal nur 1,3 dB(A) und wird daher als abwägbar angesehen.

Abgesehen von den Plangebäuden 7 und 8 wird auch der Orientierungswert für Mischgebiet nachts eingehalten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge für Mischgebiet werden an allen Gebäuden tags und nachts eingehalten.

An den Plangebäuden 2 bis 6 werden auch die Orientierungswerte tags und nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Demnach sind schädliche Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet auszuschließen.

Gleichwohl werden höchst vorsorglich zum Schutz der Plangebäude 7 und 8 passive Schallschutzmaßnahmen für jene Fassaden satzungsmäßig festgelegt, an denen der Orientierungswert nachts für Mischgebiet nicht eingehalten wird für den Fall, dass dort zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen situiert werden sollen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch keine erheblichen Belästigungen durch Verkehrsgeräusche im Nachtzeitraum hinzunehmen sind.

Wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen an den beiden Kreisstraßen sind aufgrund der notwendigen Höhe von mehreren Metern über Fahrbahn städtebaulich nicht vertretbar und kommen auch aufgrund der Erschließungsanforderungen der Grundstücke nicht in Betracht.

Bezüglich der baulichen Ausführung der Gebäude gelten die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Das Gutachten nennt hierzu die erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, welche in der Satzung festgeschrieben sind. Damit sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach dem Stand der Technik gewährleistet und eindeutig definiert.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Baugebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bereiche zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

7. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese 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 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.

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8,86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLID) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Vierer-Denkmal.

8. Flächen

Geltungsbereich	6.474 m ²	100 %
Bauflächen Mischgebiet	3.917 m ²	61 %
Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	1.643 m ²	25 %
öffentliche Verkehrsflächen	914 m ²	14 %