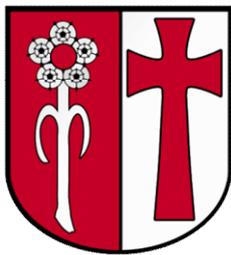


A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE,  
E) VERFAHRENSVERMERKE, F) BEGRÜNDUNG, G) ANLAGE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „AM HÖLLWEG“



**GEMEINDE KUTZENHAUSEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Alle wesentlichen Änderungen sind GELB markiert

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 09.07.2018  
geändert am 12.11.2018  
geändert am 03.06.2019  
geändert am 13.11.2024



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

Proj.-Nr. 124395

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ÜBERSICHT</b>	<b>3</b>
<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B) ZEICHENERKLÄRUNG</b>	<b>5</b>
<b>C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
1. Bestandteile	8
2. Inhalt des Bebauungsplans	8
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauweise	9
4. Grünordnung	10
5. Niederschlagswasser	10
6. Abgrabungen und Aufschüttungen	10
<del>7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)</del>	<del>11</del>
8. Abstandsflächen	12
9. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	12
10. Stellplätze	12
11. Einfriedungen	13
12. In-Kraft-Treten	13
<b>D) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>14</b>
1. Niederschlagswasser	14
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
3. Immissionsschutz	15
4. Löschwasserversorgung	15
5. Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	16
6. Denkmalschutz	16
<b>E) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>17</b>
<b>F) BEGRÜNDUNG</b>	<b>19</b>
1. Ziel und Zweck der Planung	19
2. Entwicklung und Veranlassung	19
3. Planungsvorgaben	19
4. Planungsalternativen	21
5. Städtebauliches Konzept	21
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegestaltung	21
7. Erschließung	22

8.	Wild abfließendes Oberflächenwasser	22
9.	Grünordnung	22
10.	Ver- und Entsorgung	25
11.	Wirkung auf die Umwelt	26
12.	Flächen	30
<b>G)</b>	<b>ANLAGE</b>	<b>31</b>

# ÜBERSICHT

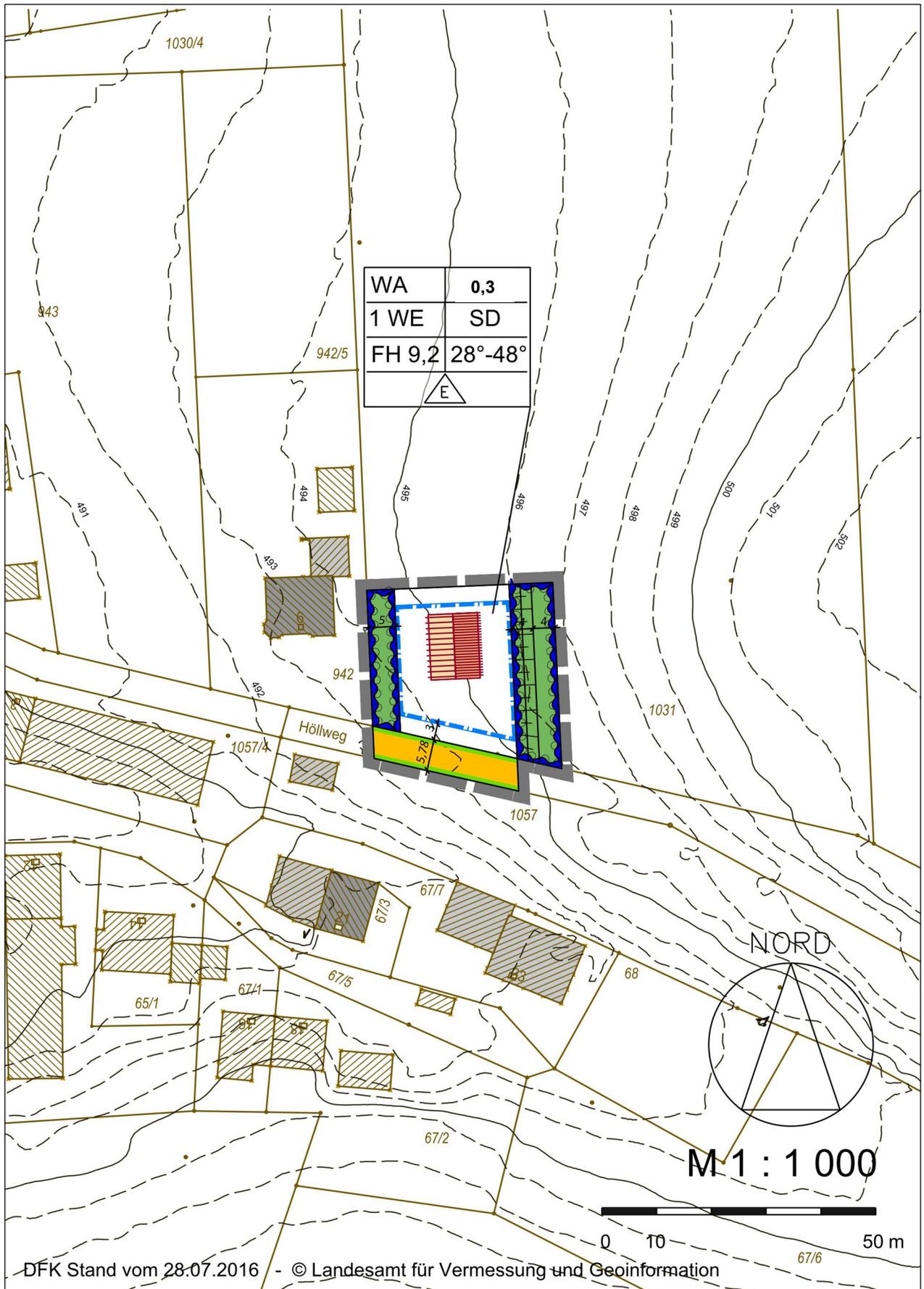
Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte M 1 : 25.000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000



# A) PLANZEICHNUNG



## B) ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Für die Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

**1 WE** maximal eine Wohneinheit zulässig

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

**FH 9,2** maximal zulässige Firsthöhe in Meter

**GRZ 0,3** zulässige Grundflächenzahl **0,3**

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**

**SD** Satteldach

**28° - 48°** zulässige Dachneigung

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

**Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

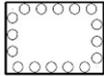
**Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 56 BauGB**

 private Grünfläche

**Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

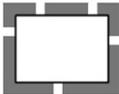
 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

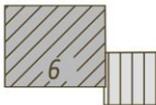
**2. Für die Hinweise**



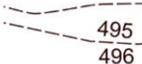
bestehende Grundstücksgrenzen

942

Flurnummer



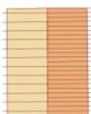
bestehende Haupt- und Nebengebäude



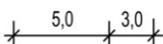
Höhenlinien



Böschung



Vorschlag für die Situierung neuer Gebäude



Maßzahlen (m)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 13b in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung i. V. m. § 13a und § 215a BauGB zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Am Höllweg“**  
als  
**Satzung.**

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Textliche Festsetzungen
- D) Textliche Hinweise
- E) Verfahrensvermerke
- F) Begründung
- G) Anlage

### 2. Inhalt des Bebauungsplans

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

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Teilfläche der Flurstücknummer 1031 (Gemarkung Agawang).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. **Art der baulichen Nutzung**

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

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 – 21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt **0,30**.

#### 2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Es ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

#### 2.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Vor dem Baubeginn muss eine Vermessung des nicht veränderten Geländes erfolgen.

#### 2.4 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,20 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

### 3. **Bauweise**

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

#### 3.1

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 3.2

Garagen (gem. § 12 BauNVO) dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

#### 3.3

Nebenanlagen (gem. §§ 14 und 19 BauNVO) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

#### **4. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 4.1 Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Ortsrandeingrünung, ist an der östlichen Grenze des Baugrundstücks zur freien Landschaft die Pflanzung einer Streuobstwiese durchzuführen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 5,0 m breite Streuobstwiese zu pflanzen. Hierbei sind heimische und standortgerechte Obstsorten aus regionaler Herkunft als Hochstamm zu verwenden.
- 4.2 Die Pflanzungen müssen innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgen. Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **5. Niederschlagswasser**

- 5.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kutzenhausen (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- 5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist zu versickern.
- 5.3 Es ist sicherzustellen, dass das wild abfließende Niederschlagswasser aus dem Außengebiet über die als Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen ungehindert auf den Höllweg abgeleitet werden kann.

#### **6. Abgrabungen und Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Angleichung des Geländes am Gebäudekörper sind nur bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Geländeänderungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen.

Das natürliche Gelände an der Grundstücksgrenze darf nicht verändert werden.

Die Höhen- und Geländebeziehungen sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB gemäß § 215a i. V. m. 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Es wurde eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls von Steinbacher-Consult (in der Fassung vom 12.09.2024) durchgeführt.

Die überschlägige umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Höllweg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO)

### 8. **Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

### 9. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### 9.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

(Art. 8 BayBO)

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

#### 9.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

#### 9.3 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

#### 9.4 Dacheindeckung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen oder grauen Farbtönen einzudecken.

#### 9.5 Nebengebäude, Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei Garagen und Nebenanlagen ist zusätzlich ein Flachdach zulässig. Flachdächer sind nur mit Gründach oder Kiesrollierung zulässig.

#### 9.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlichen Regelungen – unterirdisch zu führen.

#### 9.7 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

### 10. **Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.

## 11. Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen dürfen an der Straßenseite die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig.
- 11.2 Einfriedungen zur freien Landschaft bzw. zur Ortsrandeingrünung dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.
- 11.3 Es sind nur Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune) zulässig.
- 11.4 Zur freien Landschaft sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

## 12. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Kutzenhausen, den .....

.....  
Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## D) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Niederschlagswasser

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet, oder dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

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.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

#### 1.3 Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen und Sammelmulden vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

## **2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

- 2.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 2.2 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 ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **3. Immissionsschutz**

### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### Biogasanlage

Nordöstlich, rund 250 m entfernt zum Grundstück, befindet sich eine Biogasanlage. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu zeitweisen Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen kommt, welche durch den ordnungsgemäßen Betrieb der Biogasanlage entstehen.

## **4. Löschwasserversorgung**

- 4.1 Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- 4.2 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
- 4.3 Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

## 5. Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

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

## 6. Denkmalschutz

### 6.1 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.

### 6.2 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.

## E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.12.2018 bis 11.01.2019 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2018 bis 11.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.06.2019 wurde vom Verfahren nach § 13b BauGB in das Verfahren nach § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB überführt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 erneut beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2024 wurde erneut mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.09.2024 bis 25.10.2024 öffentlich ausgelegt.
9. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Kutzenhausen , den .....

(Siegel)

.....  
Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister

10. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen  
Gemeinde Kutzenhausen, den .....

(Siegel)

.....

**Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister**

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Gemeinde Kutzenhausen , den .....

(Siegel)

.....

**Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister**

## F) BEGRÜNDUNG

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen hat beschlossen ~~nach § 13b BauGB~~ Baurecht für den Planbereich im Ortsteil Agawang zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

### 2. Entwicklung und Veranlassung

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 10.12.1990) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß ~~§ 215a Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Satz 2 § 13b Abs. 2 Nr. 2~~, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 2.2 Regionalplan 2006

Im Regionalplan liegt die Gemeinde Kutzenhausen in der äußeren Verdichtungszone der Stadt Augsburg. Der Ortsteil Agawang liegt in keinem Vorbehaltsgebiet.

### 3. Planungsvorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Höllweg“ erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

~~Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:~~

~~Das Flurstück schließt im Außenbereich direkt an eine vorhandene Bebauung an (Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt direkt an den Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Kutzenhausen über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Agawang und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Agawang i. d. F. v. 03.03.2000, und somit an den bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB an.).~~

~~Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.~~

~~Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.~~

~~Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.~~

~~Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenso wie von der Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.~~

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt. Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB wurde eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB geschaffen. Die Regelung soll es ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Rahmen des Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB als auch nach Art. 3 Abs. 3, 5 SUP-Richtlinie wurde eine umweltbezogene Vorprüfung von Steinbacher-Consult, Stand 12.09.2024, durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt bzw. kein Umweltbericht zu erstellen ist. Gemäß § 215 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist auch eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erforderlich. Hierzu ist der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung anzuwenden. Nach Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ können auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden, wenn alle genannten Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Diese Vorgehensweise entspricht der Regelung des § 215a BauGB als auch nach Art. 3 Abs. 3, 5 SUP-Richtlinie. Im vorliegenden Plangebiet konnten alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf (s. Begründung Teil F), Ziffer 9).

#### 4. **Planungsalternativen**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Laut Regionalplan der Region Augsburg liegt die Gemeinde Kutzenhausen im äußeren Verdichtungsraum der Stadt Augsburg. Daher hat die Gemeinde einen hohen Bedarf an Wohnraum. Da diese hohe Nachfrage nicht ausschließlich durch Flächen im Innenbereich bedient werden kann, ist es notwendig das östlich angrenzende Wohngebiet zu erweitern. Die Gemeinde Kutzenhausen ist sich der Tatsache bewusst, dass im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden müssen. Aufgrund der Nachfrage an Baugrund und dem Mangel an verfügbaren Bauplätzen im Innerort, ist eine Nachverdichtung nicht möglich. Ein weiterer Grund hierfür ist, dass die im Ortsteil bestehenden Freiflächen aus Gründen des Dorfbildes und des Kleinklimas freigehalten werden sollen. Soweit Innenentwicklungspotentiale vorliegen, werden diese durch die Gemeinde bereits durch laufende Prozesse neuen Nutzungen zugeführt. So läuft für das ehemalige Raiffeisengelände in Kutzenhausen aktuell die Planung für ein Feuerwehrhaus und für die Verlegung des Bauhofes. Die Ortsmitte von Kutzenhausen wird durch ein Planungsbüro im Zuge der Städtebauförderung auf mögliche Potentiale hin geprüft. Bevor jedoch denkbare Entwicklungsmöglichkeiten weiterverfolgt werden können, sind zunächst laufende Hochwasserschutzplanungen abzuschließen und umzusetzen.

Für eine adäquate Weiternutzung von Leerständen oder aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen hat die Verwaltung aktuell wieder einen Aufruf im gemeindlichen Mitteilungsblatt platziert, um Eigentümer und Interessenten vermitteln zu können.

#### 5. **Städtebauliches Konzept**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Ortsteils Agawang um ein Baugrundstück im Osten vorgesehen. Anlässlich der hohen Nachfrage an Baugrund und der mangelnden verfügbaren Bauplätze im Innerort soll durch die Ausweisung des Baugebietes Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

#### 6. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegestaltung**

Die Festsetzungen sowohl zu Art als auch Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den örtlichen Begebenheiten. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 9,20 m mit Satteldach und einer zulässigen Dachneigung zwischen 28° und 48° wird der sensiblen Ortsrandlage Rechnung getragen und das typische Ortsbild gewahrt. Die zulässige Dachneigung berücksichtigt die jüngst von Bauwerbern vorgebrachten Anfragen. Gleichzeitig wird damit den Bauwerbern die Möglichkeit geschaffen ihre Wohnvorstellungen verwirklichen zu können.

## 7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über den „Höllweg“. Ein Ausbau des Weges ist nicht vorgesehen. Sollte der Höllweg später erstmalig hergestellt werden, sind Erschließungsbeiträge von den an der Verlängerungsstrecke anliegenden Grundstücken zu erheben.

## 8. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Aufgrund der topographischen Lage des Flurstücks 1031 ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Osten zu rechnen. Dieses Niederschlagswasser wird momentan an der Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1031 und Fl.-Nr. 942 durch einen Zaunsockel auf den Höllweg geleitet. Um das wild abfließende Niederschlagswasser vom Baugrundstück fern zu halten, ist ein Damm innerhalb der im Osten geplanten Streuobstwiese zu errichten, der das Wasser auf den Höllweg leiten soll. Somit wird verhindert, dass Ober- oder Unterlieger durch das Bauvorhaben geschädigt werden.

## 9. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b § 215a i. V. m. 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB aufgestellt, so dass kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, wird auf Privatgrund eine 8 m breite Ortsrandeingrünung in Form einer Streuobstwiese festgesetzt. Wegen der Ortsrandlage ist es erforderlich, ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und fremdländische Gehölze sowie Formschnitthecken auszuschließen.

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

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB gemäß § 215a i. V. m. 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Es wurde eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt von Steinbacher-Consult in der Fassung vom 12.09.2024 durchgeführt. Das Ergebnis sagt folgendes aus.

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Höllweg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend zur bereits vorhandenen Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Agawang und wurde vor der Bebauung landwirtschaftlich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen in östlicher und nördlicher Richtung weitere Landwirtschaftsflächen an. Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne von § Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden

aufgrund o.g. Bestandssituation und Lage ebenfalls nicht erwartet. Zudem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insgesamt führt das geplante Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Da alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Bebauungsplan gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Es wurde die Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung angewandt. Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf (siehe nachfolgende „Checkliste“).

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: WA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li><input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Pflanzung einer Streuobstwiese an östlicher und westlicher Grundstücksgrenze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: niedrige GRZ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: flächige Versickerung im Bereich der Grünflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✘	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✘	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	✘	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: Anlage einer Streuobstwiese im östlichen und westlichen Bereich des Grundstücks	✘	<input type="checkbox"/>
↓ ↓		
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1 Abwasserbeseitigung

Über die Anschlüsse an die bestehenden Kanalleitungen ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

### 10.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse (siehe Protokoll zum Sickerversuch vom 09.04.2018) auf dem Grundstück versickert werden. Daher ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Kanalisation untersagt.

### 10.3 Wasserversorgung

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

#### 10.4 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.

#### 10.5 Müllbeseitigung

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

~~Die Mülltonnen müssen für die Leerung an die Judengasse gebracht werden.~~

### 11. **Wirkung auf die Umwelt**

#### 11.1 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

~~Unabhängig von den Regelungen des § 13b BauGB~~ Es gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. Hinsichtlich Artenschutz) ~~weiterhin~~, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – westliche Wälder“. Das Bauvorhaben greift aber nicht in das Schutzgebiet ein. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht zu erwarten.
- Amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m befinden sich keine amtlich kartierten Biotop
- Artenschutzrechtliche Belange:

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt und liegt direkt am Ortsrand. Hier ist das Vorkommen von besonders geschützten Arten der Feldflur nicht zu erwarten. Für Vögel sind hauptsächlich die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen von Bedeutung, in welche jedoch nicht eingegriffen wird. Auch für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Bauvorhaben ausgelöst werden. Gemäß Artenschutzkartierung sind keine Funde, von geschützten oder seltenen Arten, im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Streuobstwiesen zusätzliche Habitatsstrukturen entstehen.

- Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen. Von einer Umweltprüfung durch die Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 11.2 Beschreibung des Bestands und Bewertung

### 11.2.1 Schutzgut Mensch, Erholung, Gesundheit

#### Beschreibung

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Höllweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Agawang. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung. Die umliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner auf.

#### Auswirkungen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von bestehenden landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen zu erwarten. Dies trifft auch auf die rd. 250 m entfernte Biogasanlage und den 250 m nördliche gelegenen Rinderstall mit einer **GVE von rund 170** zu. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes sind diese jedoch zumutbar.

Die Immissionssituation wurde von der Immissionsschutzabteilung des Landratsamtes geprüft und dabei konnten keine Konflikte festgestellt werden. Da die Biogasanlage bzw. der Rinderstall erst nach dem Bau des Nachbargrundstücks genehmigt wurde, wurden die Einwirkungen auf eben dieses Anwesen bereits eingehend geprüft und als unbedenklich befunden.

**Die Auswirkungen der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Planung wurden berücksichtigt. Bezugnehmend auf die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von zwei 2 PKW's zu rechnen. Dies wird als unbeachtlich eingestuft.**

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 11.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Das Plangebiet ist eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung, da er keine naturnahen Bereiche aufweist.

Ein Brutvorkommen von Lerchen oder Schafstelzen ist nicht zu erwarten, da diese von kulissenartigen Siedlungsrändern erfahrungsgemäß mit ihren Nistplätzen einen Abstand von 100 m bis 150 m einhalten. Vorkommen von Feldhamstern sind in der Region nicht bekannt.

#### Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Eingriffsfläche von 1.166 m<sup>2</sup> durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Der betroffene Bereich hat jedoch aufgrund seiner intensiven Nutzung nur ein geringes Habitatspotenzial.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die künftig entstehende Streuobstwiese neue Habitate und Lebensraumstrukturen im Vergleich zur vorher ausräumten Ackerlandschaft geschaffen werden.

Flächen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 11.2.3 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Der anstehende lehmige Lößboden über kiesigem Untergrund des geplanten Baugebietes „Am Höllweg“ wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist somit von untergeordneter Bedeutung und auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

#### Auswirkungen

Der Eingriff durch Verkehrsflächen und Nettobauland beträgt insgesamt 1.166 m<sup>2</sup>. Bei einer festgelegten Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet dies eine maximal mögliche Versiegelung von rd. 50 % in der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Die belebte Oberbodenschicht geht an diesen Stellen verloren.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund des geringen Ausmaßes des Plangebietes Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 11.2.4 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Im Plangebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Des Weiteren sind innerhalb des Planungsgebiets keine Wasserschutzgebiete bekannt. Durch die Hanglage muss bei Niederschlägen mit Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.

#### Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen kann bei Regenerenissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten. Für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Damm zur Umleitung des wild abfließenden Wassers auf den Höllweg, Versickern von Niederschlagswasser auf den Grundstücken) jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 11.2.5 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen.

#### Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bebauung wird eine weitere Wärmeinsel geschaffen. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung, der geringen Fläche und der zu erwartenden Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern sowie der Streuobstwiese sind jedoch keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region oder von Agawang zu erwarten.

#### Ergebnis

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 11.2.6 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“. Im Untersuchungsraum ist das Landschaftsbild von Wohnbebauung im Süden und Westen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten geprägt. Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche weist somit keinerlei landschaftstypische und landschaftsprägende Funktion auf.

#### Auswirkungen

Der Eingriff geschieht auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung im Westen und Süden bleibt das bestehende Erscheinungsbild des östlichen Siedlungsrandes von Agawang bestehen. Die im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet zu erwartenden Hausgärten stellen strukturreiche Elemente im Vergleich zu der vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur dar.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

11.2.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen

Da sich keine Boden- oder Baudenkmäler in der Nähe befinden, ist nicht mit dem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte während der Bauarbeiten zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

11.3 Zusammenfassung

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkung</b>
Schutzgut Mensch, Erholung, Gesundheit	gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere	gering
Schutzgut Boden	gering
Schutzgut Wasser	gering
Schutzgut Klima und Luft	gering
Schutzgut Landschaft	gering
Schutzgut Sach- und Kulturgüter	keine

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

**12. Flächen**

<u>Geltungsbereich</u>	1.166 m <sup>2</sup>	100 %
Private Grünfläche	616 m <sup>2</sup>	53 %
Baufläche	393 m <sup>2</sup>	34 %
Öffentliche Verkehrsfläche	157 m <sup>2</sup>	13 %

## G) ANLAGE

Protokoll zum Sickerversuch vom 09.04.2018.

Antragsteller: Schmatzer Tanja und Christian, Oberdorf 169, 86500 Kutzenhausen

Straße, PLZ, Ort: Höllweg, 86500 Kutzenhausen

Flur-Nr.: 1031 Gemarkung: Agawang

Lage der Schürfgrube im Grünstück (ggf. Handskizze): \_\_\_\_\_

Abmessungen der Schürfgrube (Länge, Breite, Tiefe, Geländeoberkante): 0,40m x 1,50m x 2,16m

Wurde Grundwasser erschlossen:  nein,  ja, Tiefe ab GOK \_\_\_\_\_ m

Kurze Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens:  Kies, grobkörnig;  Kies, feinkörnig;  Kies, sandig;

Kies, tonig;  Sand, grobkörnig;  Sand, feinkörnig;  Sand, tonig;  Ton, sandig;  Ton;

eigene Beschreibung \_\_\_\_\_

Wasserstand zu Beginn der Messung: 1,19 m

Absenkung nach		Wasser nachgefüllt
15 min	6 cm	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
30 min	5 cm	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
45 min	4 cm	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
60 min	2 cm	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Durchschnittliche Absenkung	4,25 cm/15 min	
	3,5 min/cm	

Beispiel: durchschnittl. Absenkung 9 cm nach 15 min: spez. Absenkzeit: 15 min : 9 cm = 1,67 min/cm

Schlussfolgerung (nach Abschn. 3 der Arbeitshilfe):  $k_f = 4,72 \times 10^{-5} \text{ m/s}$   
Damit ist eine Versickerung des Niederschlagswasser auf dem  
Flurstück 1031 möglich

Sickertest veranlasst, überwacht und durchgeführt:  
Simon Schmid, Steinbacher Consult, 86356 Neusäß

Ort, Datum  
Kutzenhausen, 9.4.2018

Unterschrift  


- Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB, 12.09.2024.