
GEMEINDE KUTZENHAUSEN



Landkreis Augsburg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ Gmkg. Kutzenhausen

C) BEGRÜNDUNG & D) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen, die gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 26.07.2023 vollzogen wurden, wurden farblich markiert.

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Kutzenhausen

Fassung vom 17.01.2024

Projektnummer: 22059

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Änderung.....	3
2. Beschreibung des Planbereichs	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4. Übergeordnete Planungen	10
5. Ziele der Planung	13
6. Planungskonzept	15
7. Begründung der Festsetzungen.....	18
8. Immissionsschutz	24
9. Energie.....	35
10. Ver- und Entsorgung	36
11. Flächenstatistik	37
D) UMWELTBERICHT	38
1. Grundlagen	38
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	40
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	55
4. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	55
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	59
6. Monitoring.....	59
7. Beschreibung der Methodik	59
8. Zusammenfassung.....	60

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ war es, die städtebauliche Ordnung von drei dörflichen Nutzungen zu sichern. Zum einen sollte das nördliche Dorfgebiet sowie die gewerblichen Betriebe im Umgriff gesichert und erweitert werden. Zum anderen sollte ein Milchviehstall mit Melkhaus durch Ausweisung eines Sondergebietes in die Siedlungsstruktur integriert werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll nach wie vor die städtebauliche Ordnung von dörflichen Nutzungen (insb. dem Nebeneinander von dörflichem Wohnen und Gewerbe) gesichert und zu erweitert werden. Für die festgesetzten Dorf- und Gewerbegebietsflächen liegen der Gemeinde Kutzenhausen konkrete Bedarfe vor; so möchte sich z.B. der bestehende Betrieb „Opera GmbH & Co. KG“ in der Sparren- gasse 14 erweitern und benötigt hierfür entsprechende Flächen.

Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) wird die Grundlage für ein verträgliches Nebeneinander insbesondere von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gelegt, da diese sowohl der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe als auch dem dörflichen Wohnen dienen und somit ein gesundes Nebeneinander dieser Nutzungen ohne Einschränkungen ermöglichen. Zudem entspricht die Ausweisung eines Dorfgebietes auch der tatsächlichen Gebiets- bzw. Nutzungsstruktur des nordöstlichen Hauptortes Kutzenhausen (s. Pkt. 2.3 „Bestandssituation“). Bereiche des bebauten und dörflich charakterisierten Innerorts (sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB) werden in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um hier den dörflichen Gebietscharakter – der derzeit bereits vorhanden ist – auch künftig zu sichern.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde Kutzenhausen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bereits geschaffenen Voraussetzungen für eine Erneuerung und Erweiterung des öffentlichen Freibades sowie für den damit verbundenen notwendigen geordneten Stellplatzbedarf, unverändert beibehalten.

Da die Umsetzung des ursprünglich geplanten Milchviehstalls mit Melkhaus nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mehr weiterverfolgt wird, soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 das Sondergebiet Landwirtschaft (SO_{LW}) zurückgenommen werden, sodass hier wieder Außenbereiche gemäß § 35 BauGB entsteht. Sollte hier zu einem späteren Zeitpunkt die Planung einer landwirtschaftlichen Nutzung wiederaufgenommen werden, ist dies möglich, sofern es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt. In diesem Fall muss sich die künftige Planung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens (Lärm / Geruch) den festgesetzten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 (MD, GE und Freibad) unterordnen bzw. die dann geltenden Immissionskontingente an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen einhalten.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissions- und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Gemeinde möchte die städtebauliche Ordnung durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die konkreten Festsetzungen definiert und somit ein verträgliches Nebeneinander zwischen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe gewährleistet, sichern und zudem Baurecht für zukünftige Entwicklungen schaffen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst eine Fläche von insg. ca. 110.544 m² (ca. 11 ha) und gliedert sich in zwei teilräumliche Geltungsbereiche. Für die bereits bebauten Bereiche wird ein sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (Teilräumlicher Geltungsbereich TG 1) und für die bislang weitestgehend unbebauten Bereiche ein sog. qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (Teilräumlicher Geltungsbereich TG 2) aufgestellt.

Der teilräumliche Geltungsbereich **TG 1** (MD 1 und Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freibad“) gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von ca. 62.405 m² (ca. 6,24 ha) und der teilräumliche Geltungsbereich **TG 2** (MD 2 und GE) gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von ca. 48.139 m² (ca. 4,8 ha).

Der Teilräumliche Geltungsbereich TG 1 des sog. einfachen Bebauungsplanes (MD 1 und Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freibad“) umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 4, 5, 6, 6/1, 7, 7/1, 8, 9 (TF), 13/4, 13/5, 48/2 (TF), 48/7, 226/1, 226/2, 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 227/5, 227/6, 227/7, 227/8, 229/1, 229/4 (TF), 229/5, 229/6, 229/8, 229/9, 230/1, 230/2, 246 (TF), 247 (TF), 256 (TF), 261 (TF), 272 (TF), 272/1, 273, 274 (TF), 275 (TF), 300 (TF), 301 der Gemarkung Kutzenhausen, Gemeinde Kutzenhausen.

Der Teilräumliche Geltungsbereich des sog. qualifizierten Bebauungsplanes (MD 2 und GE) umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 9 (TF), 227, 229/2, 229/4 (TF), 229/7, 229/10, 230, 230/3, 266 (TF), 267 (TF), 268 (TF), 269 (TF), 269/1 der Gemarkung Kutzenhausen, Gemeinde Kutzenhausen.

Zudem werden im Zuge der 1. Änderung ca. 20.505 m² (ca. 2,05 ha) des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben. Die Aufhebung umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 269 und 270 der Gemarkung Kutzenhausen, Gemeinde Kutzenhausen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen

Der gesamte Bebauungsplanumgriff liegt im Nordosten der Gemeinde Kutzenhausen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch die Augsburgische Straße (Fl.Nr. 48/2 teils inklusiv / teils exklusiv und Fl.Nr. 288 exklusiv) an die südlich ein Gewerbegebiet und eine gemischte Nutzungsstruktur (Dorfgebiet) grenzt,
- im Südwesten durch gemischte Nutzungsstrukturen (Dorfgebiet), die südlich an die Sparrengasse grenzen, und
- im Nordwesten durch gemischte Nutzungsstrukturen (Dorfgebiet), die westlich an die Straße „Zum Salvusbrunnen“ grenzen.

Der neu zu überplanende Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (MD 2, GE) wird im Norden sowie im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden sowie im Westen durch gemischte dörfliche Nutzungsstrukturen (Dorfgebiet) begrenzt.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 26.04.2020), o.M.
(© 2022 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Planungsraum befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, als auch außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Ferner ist dieser jedoch teilweise als wassersensibler Bereich gekennzeichnet; auf Abb. 9 unter Pkt. 2.3.1 „Schutzgut Wasser“ des Umweltberichtes (D) wird verwiesen. Ein Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes fließt die Herrenroth (Gewässer 3. Ordnung) in Ost-West-Richtung durch Kutzenhausen. Innerhalb des Planungsgebietes ist das Gewässer größtenteils verrohrt, lediglich im Bereich der Fl.Nr. 274 (und der unmittelbar angrenzenden Fl.Nr. 13) tritt die Herrenroth an die Oberfläche.

2.3 Bestandssituation

Die neu zu überplanenden Flächen des sog. qualifizierten Bebauungsplanes werden derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt und verfügen daher lediglich über einen landwirtschaftlichen Anwandweg (Fl.Nr. 266), der durch das zu überplanende Gebiet (das zukünftige MD 2 und GE) von Süden nach Norden verläuft. Im Süden weist das zu überplanende Gebiet z.T. bereits eine Versiegelung / Bebauung (Verkehrsflächen / Nebenanlagen), die der südlich angrenzenden dörflich geprägten Bebauung zugeordnet ist, auf.

Die neu zu überplanenden Flächen des sog. einfachen Bebauungsplanes – hierzu gehören die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie das Regenrückhaltebecken, die sich südlich des Freibads befinden und die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freibad“, welche unmittelbar nördlich und östlich an das bestehende Freibad anschließt – werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Südlich vom Freibad bestehen prägende Gehölzbestände, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. Die Freibaderweiterungsflächen verfügen über keinen schützenswerten Gehölzbestand.

Faktische Nutzung im Umfeld des neu zu überplanenden Gebietes (MD 2, GE):

Die faktische Nutzung im Umfeld der geplanten Neubebauung setzt sich zusammen aus einem Nebeneinander von Wohngebäuden, von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden, von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.

Aufgrund der hier vorliegenden faktischen Nutzung hat sich die Gemeinde Kutzenhausen dazu entschieden den zu überplanenden Bereich als „Dorfgebiet“ (MD 2) und „Gewerbegebiet“ (GE) festzusetzen, um mit der geplanten Bebauung an den angrenzenden Siedlungscharakter anzuschließen. Um den räumlichen Zusammenhang zwischen dem neu zu überplanenden Bereichen und den angrenzenden bereits bestehenden Dorfstrukturen aufzuzeigen, wird das benachbarte Umfeld (MD 1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.4 Topografie, Vegetation

Im Bereich des sog. qualifizierten Bebauungsplanes fällt das Gelände von um etwa 9 m ab; von ca. 493 m ü. NN im Nordosten auf ca. 484 m ü. NN im Südwesten. Weiter Richtung Südwesten (im Bereich des sog. einfachen Bebauungsplanes) fällt das Gelände weiter ab; um etwa 4,0 m auf ca. 480 m ü. NN.

Nördlich der bestehenden Bebauung entlang der Sparrengasse (die gemäß der Bebauungsplanzeichnung mit MD 1 gekennzeichnet ist) befinden sich auf den Fl.Nrn. 9, 226/1, 227, 227/1, 229/2, 229/4 und 229/7 ältere Obst- und Laubbäume, die den ehemaligen Ortsrand kennzeichnen. Diese Gehölzstrukturen gliedern die Siedlungsstruktur vom landwirtschaftlichen Anwandweg (Fl.Nr. 266) im Osten bis zur Straße „Zum Salvusbrunnen“ im Westen und sind aufgrund ihrer Größe und ihres Alters zum Teil erhaltenswert. Zudem befindet sich im Süden des MD 1 (Fl.Nr. 9) ein Apfelbaum im Zentrum der Einfahrt des ansässigen Betriebs. Da die übrigen Flächen im sog. qualifizierten Bebauungsplan gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, befinden sich dort keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen.



Abb. 2: Baumbestand am ehemaligen Ortsrand

Im Bereich des sog. einfachen Bebauungsplans befinden sich im Westen der Fl.Nr. 227 (entlang der Straße „Zum Salvusbrunnen“) von Norden nach Süden zwei erhaltenswerte

Eichen, sowie eine Rosskastanie und eine Buche. Darüber hinaus wird die Badstraße im Süden von straßenbegleitenden Gehölzen (Spitzahorn und Kirschbäume) gesäumt, die auch zukünftig bewahrt werden sollen, um zum einen den Straßenraum weiterhin zu fassen und zum anderen eine Eingrünung des geplanten Parkplatzes zu erhalten.



Abb. 3: Baumbestand südlich der Badstraße

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Vor der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stellte der wirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Flächen für Dorfgebiete, Wohnbauflächen, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen, Grünflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freibad, eine Eingrünung von Bauflächen und Grünlandstandort auf grundwasserfernen und -nahen Böden dar (s. Abb. 4).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde der wirksamen Flächennutzungsplan zum 9. Mal geändert. Entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen wurden Grünflächen, Flächen für das Freibad und ein Spielplatz, Gewerbegebietsflächen, Dorfgebietsflächen, Sondergebietsflächen, Grünlandstandort auf grundwasserfernen Böden, öffentliche Parkflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt (s. Abb. 5).

Da im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Abgrenzung des Dorfgebietes verändert, das Gewerbegebiet vergrößert und auf die Ausweisung des Sondergebietes für die Landwirtschaft aufgehoben wird, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht vollständig aus der wirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten zu können, ist es für die Gemeinde Kutzenhausen erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 15. Mal zu ändern (s. Abb. 6).

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Umfeld des Geltungsbereiches im Westen sowie im Süden als Dorfgebiet und im Norden sowie im Osten als Grünlandstandort auf

grundwasserfernen und -nahen Böden dar. Weiter im Süden schließt zudem teilweise ein Gewerbegebiet an.



Abb. 4: Ausschnitt a.d. ursprünglich wirksamen Flächennutzungsplan (links), o.M.

Abb. 5: Ausschnitt a.d. wirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Mitte), o.M.

Abb. 6: Ausschnitt a.d. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o.M.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne



Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BP (links), o.M.

Abb. 8: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP (rechts), o.M.

Im Umgriff der vorliegenden 1. Änderung gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 i.d.F.v. 06.03.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.04.2017). Im Zuge der 1. Änderung werden folgende wesentliche Änderungen vollzogen:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft (SO_{LW1.1} und SO_{LW1.2} einschl. der privaten Eingrünung) entfällt. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich aufgehoben.
- GE wird insgesamt um ca. 50 % vergrößert
- GE wird entsprechend den Ergebnissen einer durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung kontingiert.
- Erschließung und Ein-/Durchgrünung des MD 2 wird infolge der Vergrößerung des GE und des Entfalls des landwirtschaftlichen Anwandwegs im Nordosten modifiziert.
- Die Baugrenzen im MD 1 entfallen; die Überbaubarkeit der Grundstücke richtet sich somit ebenfalls nach § 34 BauGB.
- Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes HQ100 wird an den aktuellen Berechnungsstand vom 06.10.2020 des Ing.-Büros SWECO aktualisiert.
- Es erfolgen zusätzliche Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 keine weiteren Bebauungspläne die zu ändern wären.

3.3 Einfacher Bebauungsplan (MD 1 und Gemeinbedarfsfläche „Freibad“)

Der qualifizierte Bebauungsplan ist vom einfachen Bebauungsplan durch das Planzeichen „Grenze des teilräumlichen Geltungsbereiches TG1 (Einfacher Bebauungsplan)“ eindeutig abgegrenzt.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes entsprechend dem bereits bestehenden Gebietscharakters ein Dorfgebiet (MD 1), eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Freibad sowie die bestehenden örtlichen Verkehrsflächen fest. Da Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen fehlen, ist dieser Teil des Bebauungsplans ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

3.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung und Sanierungsgebiet Kutzenhausen

Die Gemeinde Kutzenhausen verfügt über ein städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) mit vorbereitender Untersuchung vom 08. April 2019 sowie eine sich daraus ableitende Sanierungssatzung, die am 18.04.2019 rechtskräftig wurde. Sowohl das Untersuchungsgebiet des SEK sowie das Sanierungsgebiet überschneiden sich z.T. mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes; das Sanierungsgebiet lediglich mit dem einfachen Bebauungsplan und das SEK geringfügig auch mit dem qualifizierten Bebauungsplan (s. Abb. 9). Das SEK trifft im Überschneidungsbereich mit dem qualifizierten Bebauungsplan jedoch keine Aussagen zu städtebaulichen Zielen und Maßnahmen. Somit haben weder das SEK noch das Sanierungsgebiet Auswirkungen auf die vorliegend 1. Änderung des Bebauungsplanes.

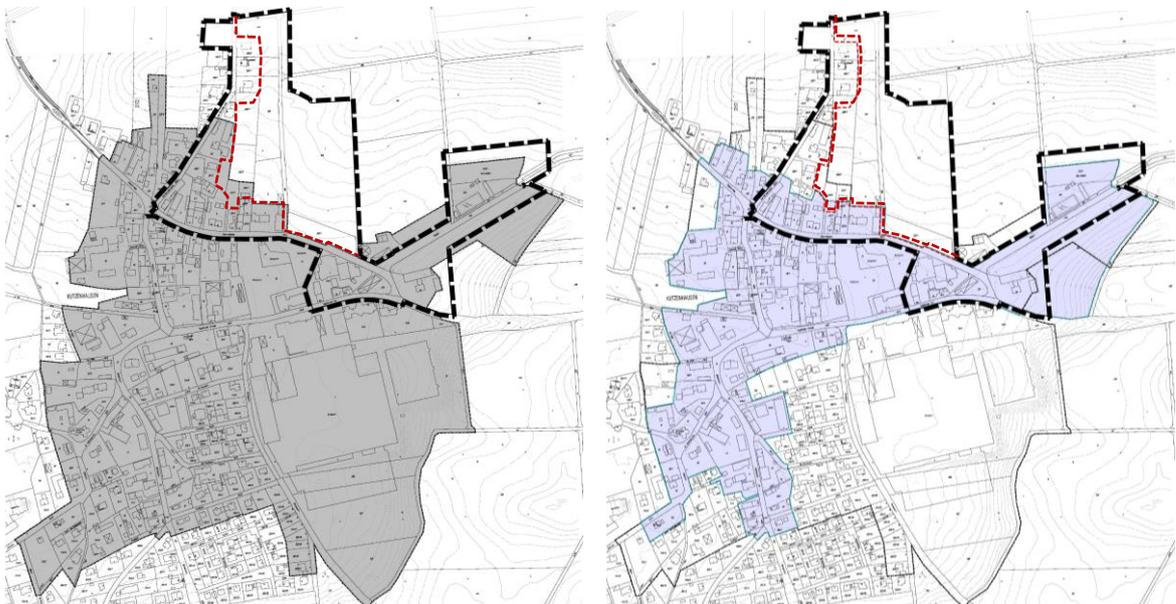


Abb. 9: Untersuchungsgebiet SEK (links) und Sanierungsgebiet (rechts) jeweils mit Darstellung des BP-Umgriff einschl. Abgrenzung zw. einfachen u. qualifizierten BPlan, o.M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Kutzenhausen wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern dem allgemeinen ländlichen Raum und im Regionalplan mit der äußeren Verdichtungszone zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt an die Gemeinden Gessertshausen, Diedorf, Horgau, Dinkelscherben, Fischach und Ustersbach. Kutzenhausen selbst hat nach der bisher gültigen regionalplanerischen Einstufung derzeit keine zentralörtliche Funktion.

Kutzenhausen liegt etwa 20 Kilometer westlich der kreisfreien Großstadt Augsburg innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Darüber hinaus liegt der südwestliche Bereich des Gemeindegebietes in der Landschaft der Reichenau. Die Reichenau erstreckt sich im Westen bis zum Markt Dinkelscherben. Die verkehrliche Anbindung ist über die ca. 2 km südlich der Gemeinde verlaufende Bundesstraße 300 gesichert.

Eine verstärkte Entwicklung im Hinblick auf u.a. das Bevölkerungswachstum lässt sich derzeit aus regional-/landesplanerischer Sicht nicht ableiten, allerdings verspürt die Gemeinde u.a. aufgrund der attraktiven Lage zum Naherholungsgebiet Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ sowie der jüngsten Nachfrage nach Wohnraum, die Notwendigkeit Siedlungsflächen auszuweisen.

Auf die Beachtung der Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung bei der Bauleitplanung in landschaftlich sensiblen Gebieten wie dem Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ ist hinzuweisen. Demnach ist anzustreben die Funktionen als Erholungsraum, als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft, als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg und als Lebensraum zu erhalten. (RP 9; B I 2.4.1 (G))

Bauland soll in den betroffenen Gemeinden durch kommunale Bodenvorratspolitik oder in Anwendung kommunaler Baulandmodelle vorrangig für Einheimische bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind besondere Anforderungen bei der strukturellen und gestalterischen Einbindung neuer Siedlungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Bei der Aufstellung bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ sind für die Gemeinde Kutzenhausen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2020 und des RP 9 zu beachten:

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (1.2.6 (G))

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]. (1.3.1 (G))

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit [...] versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt Kutzenhausen innerhalb des großen Verdichtungsraumes Augsburg in der Äußeren Verdichtungszone.

Weiterhin macht der Regionalplan Aussagen zur Natur und Landschaft. Kutzenhausen selbst liegt nicht im Schutzgebiet und befindet sich auch nicht innerhalb eines Regionalen Grünzuges etc. Hingegen grenzt südwestlich der Gemeinde Kutzenhausen das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 21 (Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg) an. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Regionalplan ist nicht genau ersichtlich inwieweit dies an das Plangebiet angrenzt bzw. hineinragt. Jedoch müssen hier wesentliche Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes angeführt werden. Bei der Siedlungs- und Versorgungsfunktion sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Bodenschätze vorhanden. Ebenfalls bietet sich im Raum Kutzenhausen keine Windenergienutzung an.

Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken. (B I 1.1. (G))

Es ist anzustreben, dass der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen folgenden Funktionen erhalten und gesichert wird:

- zur Erholung,
- als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft,
- als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg,
- als naturbetonter Lebensraum. (B I 2.4.1 (G))

Es ist anzustreben, bauliche Entwicklungen in Gebieten mit hohen Grundwasserständen möglichst zu vermeiden. (B I 4.2.1.2 (G))

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))

Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg [...] (B V 1.2 (Z))

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbranchen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (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. [...] (B V 2.2 (Z))

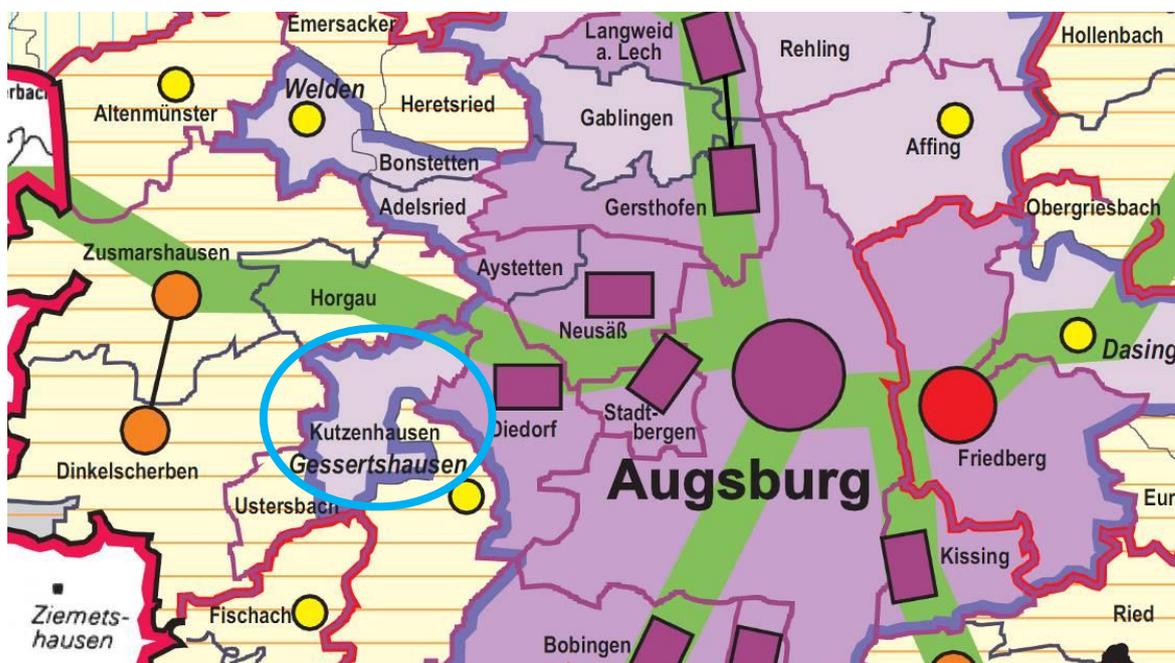


Abb. 10: Ausschnitt a.d. Regionalplan d. Region Augsburg (RP 9), Karte 1 - Raumstruktur, o.M.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2023 und RP 9

Die Gemeinde Kutzenhausen stimmt dem Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich zu und ist bestrebt dieses umzusetzen. Jedoch stehen für die Gemeinde Kutzenhausen

derzeit keine Entwicklungsflächen der benötigten Größenordnung innerhalb des Ortsteiles zur Verfügung. Flächen, welche für eine Nachverdichtung potenziell zur Verfügung ständen, befinden sich nicht im Gemeindeeigentum und stehen damit für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung. Dies resultiert insbesondere durch gegenläufige Eigentümerinteressen wie Bevorratung durch Eigennutzung oder für Nachkommen, als Kapitalanlage, minderen Verkaufsabsichten o.ä. Demnach hat die Gemeinde in absehbarer Zeit keinen Zugriff auf diese Flächen. Da für die Gemeinde Kutzenhausen keine Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind, beansprucht die Gemeinde zur Unterbringung von neue Wohn- und Gewerbeflächen landwirtschaftliche Flächen am nördlichen Ortsrand. Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes und eines kontingentierten Gewerbegebietes ist ein gesundes Nebeneinander dieser Nutzungen ohne Einschränkungen möglich.

Mit der verfahrensgegenständlichen Baugebietsausweisung am nordöstlichen Ortsrand von Kutzenhausen trägt die Gemeinde Kutzenhausen der bestehenden Nachfragesituation nach dörflichem Wohnbauland, aber vor allem der Sicherung und Erweiterung gewerblicher Betriebe sowie der Erweiterung und Sicherung des Freibades Rechnung.

Die Gemeinde Kutzenhausen betreibt seit Jahrzehnten eine maßvolle Siedlungsentwicklung, die sich zum einen durch bedarfsgerechte Baugebietsausweisungen überwiegend zur Abdeckung des örtlichen Baubedarfs und gleichzeitig durch die Ausnutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung auszeichnet. Neben der Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale gibt es eine angewachsene Baulandnachfrage für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Die Gemeinde Kutzenhausen kommt ihrem gesetzlichen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland und dem gleichzeitig sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach.

5. ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung von dörflich geprägter Nutzungen (Gewerbliche Betriebe und dörfliches Wohnen) sowie die Sicherung des dörflichen Charakters am nordöstlichen Ortsrand von Kutzenhausen. Folgende Ziele werden mit der Aufstellung bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Kutzenhausen verfolgt:

- Die Sicherung und Erweiterung gewerblicher Betriebe
 - Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Betrieb
 - Schaffung von Angebotsgewerbeflächen für Neubetriebe
- Erweiterung und Sicherung des Freibades
 - Bauplanungsrechtliche Sicherung der Freizeit- und Erholungsnutzung
 - Sanierung und Ausbau des Badebeckens sowie der Badeinfrastruktur
 - Erweiterung der Liegefläche
 - Neuordnung des ruhenden Verkehrs gegenüber dem Freibad
- Sicherung und Bereitstellung eines dörflichen Wohnraumbedarfs
 - Zulassung eines breiten Nutzungsspektrums nach BauNVO um den dörflichen Charakter zu erhalten

- Die Abgrenzung erfolgt auf Grundlage der Lärmverträglichkeit zur Biogasanlage Eschay
 - Dorfgerechte Erschließungsgestaltung mit Aufbau eines durchgrünten Angerbereiches
 - Herstellung einer fernwirksamen Ortsrandeingrünung
- Ziele zum Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses
- Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen (Hanglage)
 - Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregenniederschlagsereignissen des Gewässers Herrenroth
 - Bereitstellung von naturnahen Regenrückhaltebereichen

Des Weiteren möchte sich der bestehende Betrieb „Opera GmbH & Co. KG“ in der Sparrengasse 14 erweitern. Die Veranstaltungstechnik und die Zelte werden derzeit komplett in den Hallen der Sparrengasse 14 gelagert. Der Betrieb bietet unter der Marke Opera-Eventtec die Vermietung und den Verkauf von Veranstaltungstechnik sowie die Konstruktion, Endmontage, Vermietung und Verkauf von Membranstrukturen an. Für die Ausübung der Konstruktion etc. bedarf es einer Erweiterung des Betriebes. Daher werden östlich angrenzen an den Bestandsbetrieb Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet (GE) geschaffen.

Das bestehende Freibad soll im Zuge der Bauleitplanung ebenfalls erweitert werden und eine südlich der Badstraße gelegene Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz aufnehmen. Der Bereich der geplanten Stellplatzfläche wird derzeit bereits durch Freibadbesucher genutzt. Durch das ungeordnete Parken werden landwirtschaftliche Maschinen dabei teilweise bei der Durchfahrt beeinträchtigt. Daher ist das Ziel, eine ausgewiesene Stellplatzfläche für die Besucher des Freibades zur Verfügung zu stellen. Weiteres Ziel ist in diesem Zusammenhang auch die prägende Baumreihe entlang der Badstraße zu erhalten und zur freien Landschaft hin zusätzliche Gehölzstrukturen aufzubauen.

Darüber hinaus ist ein Ziel der Planung die Schaffung von dörflichem Wohnraum durch Festsetzung eines Dorfgebietes im Anschluss an bestehende Wohn-/Arbeitsstrukturen im angrenzenden Dorfgebiet. Das Dorfgebiet entspricht demnach bereits bestehenden Gebiets- und Nutzungsstrukturen. Durch die Festsetzung als Dorfgebiet (MD 2) sind hier sowohl landwirtschaftliche Betriebe als auch das Wohnen zulässig, wodurch eine Verträglichkeit dieser Nutzungen gewährleistet ist. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Erschließung des Dorfgebietes. Zudem wird eine dörfliche Gestaltung des öffentlichen Raumes angestrebt.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben adäquate Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen und darüber hinaus die Verträglichkeit dieser mit dem dörflichen Wohnen zu garantieren.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept: TG 1, Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan)

Dorfgebiet – MD 1:

Im Umgriff des einfachen Bebauungsplanes sollen land- und forstwirtschaftliche Stellen gesichert werden, deshalb wird ausschließlich die Art der Nutzung festgesetzt. Der faktische Gebietscharakter des Dorfgebietes mit einem Nebeneinander von Wohngebäuden, Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstigen Gewerbebetrieben soll erhalten und gesichert werden.

Flächen für Gemeinbedarf:

Das Schwimmbad ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ ausgewiesen. Zudem ist es mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ überlagert, da eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Freizeit- und Erholungsnutzung, eine Sanierung und der Ausbau des Badebeckens sowie der Badeinfrastruktur und eine Erweiterung der Liegefläche gesichert werden sollen. Hier hat sich aufgrund der Erweiterungsabsichten für das Schwimmbad die Fläche nach Norden und Osten erweitert.

Öffentliche Parkfläche und Regenrückhaltebecken:

Entlang der Badstraße führt eine orts- und landschaftsbildprägende alleearartige Baumreihe, die als zu erhalten festgesetzt ist. Der Parkplatz, welcher als Stellplatz für Besucher des Schwimmbades dienen soll, ist mit einer Eingrünung nach Süden zu versehen und mit Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Westlich an die Stellplatzfläche angrenzend ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Bereits derzeit parken die Besucher des Freibades ungeordnet auf der Badstraße und blockieren teilweise den landwirtschaftlichen Verkehr. Um diesen Missstand zu beheben, setzt die Gemeinde hier eine öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ fest.

6.2 Städtebauliches Konzept: TG 2, Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan)

Dorfgebiet – MD 2:

Das städtebauliche Konzept sieht im nördlichen und nordwestlichen Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes ein Dorfgebiet vor, dass im Westen und im Süden an die bereits bestehende dörfliche Bebauung anbindet.

Der Planungsabsicht der Kommune entsprechend sind im MD 2 sowohl Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Das breite Nutzungsspektrum nach BauNVO dient demnach der Sicherung eines dörflichen Charakters. Darüber hinaus wurde somit durch die Ausweisung des Dorfgebietes auf den vorhandenen

landwirtschaftlichen Bestand im Westen reagiert. Die Abgrenzung des MD 2 erfolgt auf Grundlage der Lärmverträglichkeit zur Biogasanlage Eschay nordöstlich des Planungsgebietes.

Gewerbegebiet – GE:

Das Gewerbegebiet befindet sich nördlich an die Sparrengasse angrenzend und wird westlich durch das MD 1 und östlich durch die geplante Erschließungsstraße zum GE und MD 2 begrenzt.

Die Gewerbeflächen dienen u.a. den Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebes „Opera GmbH & Co. KG“ im MD 1 (Sparrengasse 14). Der bestehende Betrieb lagert derzeit die Veranstaltungstechnik sowie die Zelte in den Hallen auf der Fl.Nr. 9 (TF). Der Nutzungsänderung entsprechend, möchte die Gemeinde Kutzenhausen dem Wohn- und Kleingewerbe mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes Rechnung tragen. Die Opera GmbH & Co. KG möchte sich nach Osten erweitern, um ihre Veranstaltungstechnik und die hergestellten Zelte auszulagern und hat dafür einen entsprechenden Entwicklungsbedarf für gewerbliche Nutzungen und gewerbliche bauliche Anlagen angemeldet. Dementsprechend wird das Gewerbegebiet nördlich und östlich des Bestandsbetriebes festgesetzt.

Ergänzend soll im GE aber auch eine überschaubare Entwicklung von kleinen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stattfinden, die im direkten Umfeld ihre Wohnungen haben können (MD 2).

Die Gebiete des Gewerbegebietes berücksichtigen den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber von Immissionsorten (dörfliches Wohnen), indem hier Lärmemissionskontingente festgesetzt werden, die das Emissionsverhalten der Gewerbebetriebe verträglich steuern.

Das abgestimmte Planungskonzept sieht zum einen die Standortsicherung zum anderen eine ansprechende und dorferträgliche Neugestaltung des Dorfrandes vor. Dabei werden die Nutzungen so zoniert, dass eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann und der Ortsrand durch eine gemischte Nutzungsstruktur belebt wird. Neben der Standortsicherung übernimmt das Planungskonzept somit auch die Zielsetzung der Strukturierung von Nutzungen. Die geplanten neuen Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur und Gestaltung der dörflichen Bebauung des alten Ortskerns anpassen.

6.3 Verkehrskonzept

Verkehrstechnisch wird der Großteil des Plangebietes (MD 1, GE, sowie die Gemeinbedarfsfläche „Freibad“) über die bestehenden Straßen (Sparrengasse, Badstraße, Zum Salvusbrunnen und Augsburgs Straße) erschlossen. Durch eine von der Sparrengasse abzweigende 8,5 m breite Straße – die von Süd nach Nord östlich an das GE angrenzend entlangführt – wird das MD 2 erschlossen. Ein weiterer Anschluss an das MD 2 erfolgt im Norden des Geltungsbereiches von der Straße „Zum Salvusbrunnen“ in östliche Richtung.

Die innere Erschließung des Plangebietes im MD 2 erfolgt über die zuvor erwähnte neue Erschließungsstraße, welche von der Sparrengasse abzweigt und Richtung Norden führt, wo sie an die Straße „Zum Salvusbrunnen“ anbindet. Die Erschließung bildet somit eine großräumige Schleife, wodurch auch die Zugänglichkeit für Müllfahrzeugen ermöglicht wird. Der südwestliche Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird durch eine nach Süden führende (ebenfalls 8,5 m breite) Stichstraße erschlossen. Im südöstlichen

Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes ermöglicht zudem ein Fußweg eine zusätzliche fußläufige Erreichbarkeit zwischen dem MD 2 und der Sparrengasse.

Des Weiteren wird der aktuell bestehende Feldweg mit der Fl.Nr. 266 großteils durch die beabsichtigte Planung aufgelöst, sodass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge fortan den bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr. 256 westlich vom Freibad nutzen werden. Sollten die verstärkte Nutzung des Anwandweges eine unzumutbare Staubentwicklung und damit eine Beeinträchtigung der Freibadnutzung bewirken, wird die Gemeinde eine Befestigung des Anwandweges vorsehen.

Gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kutzenhausen sind Stellplatzmöglichkeiten für PKWs zum einen auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) in wasserdurchlässiger Bauweise wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc. bereitzustellen. Darüber hinaus wird die Gemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen zu Teilen Stellplätze anbieten.

Ferner ist im südöstlichen Bereich auf Fl.Nr. 300 eine öffentliche Stellplatzfläche vorgesehen, welche den vorhandenen Baumbestand als Abgrenzung zum Straßenraum der Badstraße beibehält sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft schafft. Dabei sind die Flächen mit versickerungsfähigen Belägen z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o.ä.) zu befestigen. Die Fahrgassen sind versiegelt auszuführen (z. B. Asphalt). Diese Planungsmaßgabe ist erforderlich damit landwirtschaftliche Fahrzeuge ungehindert die Badstraße passieren können. Derzeit blockieren ungeordnet parkende Fahrzeuge der Besucher des Schwimmbades häufig die Straße und behindern den landwirtschaftlichen Verkehr.

6.4 Grünordnungskonzept

Der derzeitige bestehende nördliche Ortsrand (nördlich der Sparrengasse) ist aufgrund seines alten Baumbestands und der alten Obstbäume gut ausgebildet und gewährt eine Einbindung in die umgebende Landschaft. Der bestehende östliche Ortsrand (östlich der Straße „Zum Salvusbrunnen“) ist nur geringfügig eingegrünt. Im Norden grenzen hier geschnittene Koniferenhecken direkt an intensiv ackerbaulich genutzte Flächen.

Ziel der Planung ist es, den gut ausgebildeten Ortsrand nördlich der Sparrengasse mit seiner Gehölzstruktur, die sich bis zur Straße „Zum Salvusbrunnen“ zieht, als Grünzäsur zwischen alter und neuer Bebauung soweit möglich zu erhalten, um die Siedlungsstruktur zu gliedern und dörflich prägende Grünflächen zu erhalten.

Im Nordosten des MD 2 wird eine ca. 7,0 m bis 8,5 m breite interne Ausgleichfläche mit Regenrückhaltebecken festgesetzt die das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einbindet. Um im MD 2 eine dörfliche Wohnqualität zu schaffen und den dörflichen Gesamteindruck zu erhalten, ist durchgehend eine straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Zudem soll hierdurch der Verkehr abgebremst und die verkehrliche Dominanz zurückgenommen werden.

Auf privaten Grundstücken sind ebenfalls Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Um keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu erwirken, ist die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grundstücken ausgeschlossen.

Ferner sieht das Grünordnungskonzept eine öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken südöstlich des GE sowie westlich der geplanten Stellplatzfläche (südlich des Freibads) vor.

6.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Da im Zuge der Planung in vorhandene Gehölzstrukturen eingegriffen wird und damit theoretisch Beeinträchtigungen und Störungen von streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursacht werden könnten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Dr. Stickroth, 09.05.2016); diese liegt dem vorliegenden Bebauungsplan bei.

Mit den in der saP vorgeschlagenen und in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass durch die beabsichtigte Fällung der bestehenden Gehölze und die Überplanung der freien Feldflur keine Beeinträchtigungen für Vogel- oder Fledermausarten entstehen und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Dabei wird zwischen Maßnahmen zur Vermeidung, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) und Maßnahmen zur Kompensation unterschieden.

Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen (Tötung) der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung entsprechender Vorkehrungen (z.B. Abholzung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Fledermäusen).

Um die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten zu können, werden artspezifischen (CEF)-Maßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse) durchgeführt. Um Verschlechterungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden zudem Kompensationsmaßnahmen (z.B. Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste) vorgesehen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 TG 1, Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher B-Plan)

Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes besteht eine gemischte Nutzungsstruktur aus Dorfgebiet und Gemeinbedarfsflächen.

Der Bereich westlich und südlich des qualifizierten Bebauungsplans wird entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie entsprechend der aktiven land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen als Dorfgebiet (MD 1) festgesetzt.

Auf der Fl.Nr. 9 befindet sich die Opera GmbH & Co. KG. Da die faktische Nutzung der eines Wohn- und Kleingewerbes entspricht, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Ausweisung eines Dorfgebietes Rechnung getragen (MD 1). Die Veranstaltungstechnik und die Zelte werden derzeit komplett in den Hallen der Sparrengasse 14 gelagert. Der Wunsch einer Erweiterung des Betriebes wurde durch die Ausweisung des angrenzenden Gewerbegebietes (innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes) berücksichtigt.

Das örtliche Schwimmbad wird seiner Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freibad“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind Freibadnutzungen wie ein Freibadgebäude, Schwimmbecken, Sprungturm, Liegewiesen, Wege und Nebenanlagen (sonstige Infrastruktur eines Freibades, wie z.B. Umkleide, Schank- und Speisewirtschaften). Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Zukunftssicherheit des Freibades zu erhalten, eine Sanierung und einen Ausbau des Badebeckens sowie der Badeinfrastruktur zu ermöglichen und eine Erweiterung der Liegeflächen des Freibades zu schaffen.

Für den Bereich des Freibades wird von der Schutzwürdigkeit hinsichtlich Geruch und Lärm vom Schutzniveau eines Dorfgebietes ausgegangen. Somit wird das Nebeneinander dörflich geprägten Nutzungsstrukturen (u.a. Landwirtschaft) und der Freizeitnutzung nach wie vor in seiner Situation erhalten, welche der Freizeitnutzung gerecht wird.

Dabei wertet die Gemeinde deren Schutzniveau nicht höher wie in einem Dorfgebiet, da der Freibadbetrieb selbst keine ruhige Nutzung darstellt. Auch die für ein Dorfgebiet zulässigen Geruchsemissionen werden als hinnehmbar angenommen.

Dies hat zur Folge, dass die umliegenden Nutzungen so auszurichten sind, dass die, sich entsprechend der TA Lärm und der GIRL ergebenden Immissionsbelastung auch in der Freibadfläche einzuhalten sind. Somit sind im Bereich des Freibades Immissionspunkte im Sinne der TA Lärm bzw. Immissionsorte im Sinne der GIRL zu setzen.

Im gesamten Dorfgebiet des einfachen Bebauungsplanes (MD 1) werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund von Unverträglichkeiten mit dem Orts- und Landschaftsbild und der Siedlungsstruktur ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden Tankstellen ausgeschlossen, da im südöstlich liegenden Gessertshausen bereits eine Tankstelle vorhanden ist. Des Weiteren wären Vergnügungsstätten aufgrund der bekannten negativen Effekte (trading down Effekte) am Ortsrand und für die Ortsentwicklung kontraproduktiv und sind damit nicht zulässig.

7.2 TG 2, Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter B-Plan)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

MD 2:

Der in der Planzeichnung mit MD 2 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Gartenbetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Unverträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild und der Siedlungsstruktur ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden Tankstellen ausgeschlossen, da im südöstlich liegenden Gessertshausen bereits eine Tankstelle vorhanden ist. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht in Ortsrandlagen gehören (fehlende Einzugsbereiche), sondern in die Ortsmitte. Des Weiteren wären Vergnügungsstätten aufgrund der bekannten negativen Effekte (trading down Effekte) am Ortsrand und für die Ortsentwicklung kontraproduktiv und sind damit nicht zulässig.

GE:

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem gewerblichen Charakter der ansiedlungswilligen Betriebe bzw. den Erweiterungsplänen des Eigentümers auf Fl.Nr. 9 Rechnung getragen.

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen, werden Lärmemissionskontingente festgesetzt, die ein verträgliches Nebeneinander sicherstellen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Bei der Realisierung dieser Anlagen sind jedoch die Festsetzungen hinsichtlich landwirtschaftlicher Geruchsbelästigungen zu berücksichtigen.

Tankstelle, Vergnügungsstätten sind aufgrund von Unverträglichkeiten mit dem Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden Tankstellen ausgeschlossen, da im südöstlich liegenden Gessertshausen bereits eine Tankstelle vorhanden ist. Des Weiteren wären Vergnügungsstätten aufgrund der bekannten negativen Effekte (trading down Effekte) am Ortsrand und für die Ortsentwicklung kontraproduktiv und sind damit nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht in Ortsrandlagen gehören (fehlende Einzugsbereiche), sondern in die Ortsmitte. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Kutzenhausen über ausreichend Flächen und Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Ort und ein neuer Standort an dieser Stelle wäre städtebaulich und ortsstrukturell nicht sinnvoll. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da einerseits die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle nicht beabsichtigt ist und andererseits die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vermeiden werden soll.

Im GE 1.1 wurden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotels, Bordingshäuser) ausnahmsweise zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind. Im GE 1.2 werden diese Nutzungen hingegen ausgeschlossen, um möglichen Emissionskonflikten mit der landwirtschaftlich genutzten Fl.Nr. 270, auf der im Zuge der Privilegierung weitere landwirtschaftliche Anlagen entstehen könnten, vorzubeugen. Zum Schutz vor unzumutbaren Geruchsbelastungen dürfen daher im GE 1.2 bauliche Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (d.h. Arbeitsstätte, Büro-/Verwaltungsgebäude, etc.), nur errichtet werden, wenn die Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, etc.) und das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden, dass sich Lufteinlässe außerhalb des GE 1.2 (d.h. im GE 1.1) befinden. Nicht offenbare Fenster sind im GE 1.2 jedoch zulässig. Somit wird sichergestellt, dass sich auch künftig für die landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.Nr. 270 keine unzumutbaren Einschränkungen bezüglich der Geruchssituation ergeben. Somit können bauliche Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen im GE1.2 nur errichtet werden, wenn eine ausschließliche Belüftung durch Luftzufuhr im Bereich GE 1.1 erfolgt.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird allein im qualifizierten Bebauungsplan bestimmt.

MD 2:

Da im Dorfgebiet u.a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig sind – welche z.T. große Kubaturen aufweisen – ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,6 festgesetzt. Ziel der festgesetzten GRZ ist es, den dörflichen Charakter zu bewahren.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 60 % seines Grundstückes überbauen kann. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Nebenanlagen) zu ermöglichen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist der umliegenden Bebauung angepasst. Im MD 2 sind zwei Gebäudetypen zulässig. Bei dem Gebäudetyp I sind max. II (I+D) Vollgeschosse zulässig, wobei sich das II Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die Wandhöhe beträgt hier max. 4,5 m und die Gesamthöhe max. 9,5 m. Bei dem Gebäudetyp II sind max. II Vollgeschosse zulässig, wobei das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoß nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die Wandhöhe beträgt bei diesen Gebäuden max. 6,5 m und die Gesamthöhe ebenfalls max. 9,5 m. Mit diesen Festsetzungen wird eine Begrenzung und Einbindung der Höhe in bestehende Strukturen garantiert.

GE:

Das Maß der baulichen Nutzung des GE wurde zur Ermöglichung einer flexiblen Nutzung der Gewerbegebietsgrundstücke, jedoch in Verbindung mit der Lage zentral in der Gemeinde mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt hier maximal 10,5 m, da die Gewerbebetriebe sich in das städtebauliche Bild der umliegenden Bebauung (Gesamthöhe max. 9, 5 m) einfügen sollen.

7.2.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden sind, um nachbarschützende Belange (Belichtung, Beschattung) ausreichend berücksichtigen zu können.

MD 2:

Entsprechend der typisch dörflichen Baustruktur sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und in der offenen Bauweise errichtet werden. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren langgestreckten Hofgebäuden besitzen meist eine Gebäudelänge von unter 50 m.

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden (d.h. je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit) beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene dörfliche Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

GE:

Auf Grund der Lage in der Ortsmitte wird hier eine offene Bauweise festgesetzt, um insbesondere kleine Handwerksbetriebe und Kubaturen anzusiedeln und deren voraussichtlichen gebäudlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist es gemeindliches Ziel eher eine kleinteilige Bebauung zu situieren. Eine Überschreitung der baulichen Anlagen von 50 m Länge kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll ein einheitliches Bild des Straßenraumes ohne Vor- und Rücksprünge baulicher Anlagen gesichert werden.

7.2.5 Gestaltungsfestsetzungen

Wesentliches Gestaltungselement einer dörflichen Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Für die Gebäude im MD 2 des qualifizierten Bebauungsplanes sind Sattel-, Zelt-, Pult- oder Walmdächer zulässig. So wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Entwicklung entsprechend einer der Umgebung angepassten Dachform in das Gemeindegebiet einfügt und nicht das Gesamtbild beeinträchtigt. Der Gebäudetyp I mit max. II (I+D) Vollgeschossen lässt alleinig stark geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 36° bis 50° zu, um dem dörflichen Erscheinungsbild zu entsprechen. Bei Gebäudetyp II mit II Vollgeschossen sind flach geneigte Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig, um auch hier ein dörfliches Erscheinungsbild zu erreichen. Flachdächer sind alleinig bei Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig, da diese sonst die homogene Dachlandschaft beeinträchtigen würden.

Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Anordnung auf dem Dach und ihrer Größe beschränkt. Außerdem sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 36° zulässig, da sie bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten. Gleichfalls verhält es sich mit der Länge der Dachaufbauten, da diese 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.

Um einheitliche Gestaltungsfestsetzungen zu erreichen werden für Doppelhäuser zusätzlich dieselbe Dachneigung und -indeckung vorgeschrieben. Ferner müssen bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen um ein geordnetes Bild zu erreichen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung oder Dacheindeckung nicht geeignet, da sie aus dem dörflichen Erscheinungsbild zu sehr herausstechen würden und nicht dem dörflichen Charakter angemessen erscheinen. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfasern nicht zulässig.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich dabei am historischen Vorbild (Hofgebäude mit steilem Satteldach) orientieren, kann dabei aber modern interpretiert werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden dienen der Sicherung dorfbildtypischer Qualitäten. Hierzu gehört auch eine dem Gesamterscheinungsbild untergeordnete Gestaltung von Werbeanlagen.

Zur typisch dörflichen Attraktivität öffentlicher Straßenräume gehört auch der „weiche“ Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich. Dieser ist zwar häufig durch Zäune

markiert, wird jedoch in seiner Ausprägung niedrig und durchlässig gehalten. Sockel sind alleinig im Bereich zur Erschließungsstraße zugelassen, die Einfriedung der Grundstücke zum Ortsrand hin oder zu anderen Grundstücken erfolgt sockelfrei. Sockel dürfen nicht höher als 10 cm über die Oberkante Gehweg hinausragen, um eine Durchlässigkeit der Baugrundstücke zu garantieren. Massive Einfriedungen wie z.B. Beton- oder Mauerwerk sind zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Um diese offene Qualität des dörflichen Siedlungsgebietes zu erhalten, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin im MD 2 bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig sind. Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen, um den dörflichen Charakter zu bewahren. Im GE sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, da es sich hier um gewerbliche Flächen handelt. Eine Hinterpflanzung mit Sträuchern ist für die optische Erscheinung vom Straßenraum aus vorgeschrieben. Zudem soll die Einfriedung transparent erscheinen mit Hilfe einer Maschendraht- oder Stabgittereinfriedung.

7.3 TG 1 (sog. einfacher B-Plan) und TG 2 (sog. qualifizierter B-Plan): Festsetzungen zum Hochwasserschutz für die HQ 100 Bereiche und für wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Hochwasserthematik gutachterlich untersuchen und bewerten lassen. Das beauftragte Ing.-Büro Grontmij kam im Jahr 2015 aufgrund einer durchgeführten 2D-Wasserspiegelberechnung zum Ergebnis, dass bei einem HQ100-Ereignis größtenteils bereits bebauten und damit nach § 34 BauGB zu bewertende Bereiche überschwemmt werden. Bei den im Bebauungsplan mit Baurecht belegten Flächen, die nach § 35 BauGB bewertet werden, sind lediglich drei Teilflächen von wild abfließendem Oberflächenwasser, das sich im weiteren Verlauf mit den HQ100 der Herrenroth vermischt, betroffen.

Nach erneuten Berechnungen aus dem Jahr 2020, die durch das Ing.-Büro Sweco (ehem. Grontmij) im Rahmen eines integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet von Kutzenhausen durchgeführt wurden, hat sich die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes etwas verändert. In der Planzeichnung wurde die aktuellere Abgrenzung der HQ100-Überschwemmungsgebiete hinterlegt; allerdings wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Berechnungen aus dem Jahr 2020 um einen Zwischenstand handelt.

Für den durch die Herrenroth ausgelösten HQ100-Überschwemmungsbereich, der im derzeitigen Innenbereich gem. § 34 BauGB (MD 1) zu liegen kommt, wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter B I - § 2 Festsetzungen zum Schutz vor einer Überschwemmungsgefährdung mit aufgenommen. Die Festsetzungen berücksichtigen den max. Wasserpegel bei HQ 100 plus den erforderlichen Freibord von 50 cm. Zudem wurden Festsetzungen zum Schutz der Kellerräume der baulichen Anlagen vor HQ 100 Gefährdung getroffen.

Für den durch wild abfließendes Oberflächenwasser (Hang) ausgelösten HQ100-Überschwemmungsbereich, der sowohl den derzeitigen Innenbereich gem. § 34 BauGB (MD 1) als auch den derzeitigen Außenbereich gem. § 35 BauGB (GE und MD 2) betrifft, wird ein Konzept zur Hochwassersicherung über Regenrückhaltebereiche und Regenrückhaltemaßnahmen entwickelt, dabei wird der verlorengelassene Retentionsraum 1:1 ersetzt werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden unter B I - § 2 (2) und unter B II - § 4 Festsetzungen getroffen, wonach diese Bereiche gem.

§ 9 Abs. 2 BauGB erst dann bebaut werden dürfen, wenn die Rückhaltemaßnahmen hangoberseits hergestellt sind.

Auf Grund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Erschließungsgebietes in Kombination mit der Hanglage, wird bei jeder neu anzuschließenden Parzelle im MD 2 und im GE ein Regenwasserrückhalt mit einem von der jeweiligen Grundstücksgröße abgängigen Rückhaltevolumen und Drosselabfluss zur Rückhaltung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus den Dach und Hofflächen der privaten und gewerblichen Grundstücke erforderlich.

Für die künftigen Grundstücke im MD 2 werden dafür im Zuge der Erschließungsplanung bereits Zisternen mit Rückhaltefunktion (Rückhaltevolumen voraussichtlich 3,0 m³; Drosselabfluss max. 0,5 l/s) vorgesehen.

Für die Grundstücke im GE, bei denen die finale Grundstücksgröße derzeit noch nicht abgeschätzt werden kann, darf der gedrosselte Abfluss zum öffentlichen Regenwasserkanal maximal 1,0 l/s*1000m² (undurchlässige Fläche Au) betragen. Dies würde im Falle einer beispielhaften undurchlässigen Grundstücksfläche von 5.000 m² ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 160 m³ bei einem Drosselabfluss von 5 l/s bedeuten.

Grundlage für die Bemessung der jeweiligen Rückhaltevolumen ist dabei das DWA-Arbeitsblatt A117 – „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Es ist in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück dafür zu sorgen, dass eine direkte (ungedrosselte) Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird. Verschmutztes Niederschlagswasser darf unter keinen Umständen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

8.1 Geruch

8.1.1 Tierhaltung

Die relevanten Hofstellen mit potentiellen Geruchsmissionen wurden in der Begutachtung mit der Berichtsnummer LA13-176-G11, Datum 07.07.2015 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH erfasst und bewertet. Es wurden die Mindestabstände nach der VDI 3894, Blatt 2 für die einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen ermittelt. Die Untersuchung ergab, dass die geplante schutzbedürftige Bebauung einen ausreichenden Mindestabstand zu den vorhandenen Tierhaltungen aufweisen. Im Vergleich zur Untersuchung LA13-176-G11 aus dem Jahr 2015 geht die Gemeinde davon aus, dass sich der Tierbestand mittlerweile sogar verringert hat und somit die Betrachtung hinsichtlich der Abstände auf der sicheren Seite liegt. Zudem ist anzumerken, dass sich in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“ die geplante Bebauung nur geringfügig ändert, dadurch fällt die reale Betroffenheit ebenfalls geringer aus.

Die bestehende schutzbedürftige Bebauung liegt teilweise innerhalb der Mindestabstände. Dies ist als Bestandsschutz hinzunehmen.

Für die im Plangebiet liegende Hofstelle auf der Fl.Nr. 13/4, und der damals geplanten Stallanlage auf der Fl.Nr. 270 wurden die Gerüche anhand der Arbeitspapiere des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ bewertet, siehe hierzu die Stellungnahme „Rinderhaltung Kutzenhausen“ mit der Bezeichnung LA13-176-G13-T02-01.docx und dem Datum 22.11.2016 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH. Als Resultat aus dieser Untersuchung wurde die in der Satzung unter §12 (1) aufgeführten Einschränkungen für den Teilbereich GE 1.2 festgesetzt. Obwohl der Gemeinde aktuell keine weiteren Planungen für die Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 270 vorliegen soll die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde Bestand haben, um auch später eine Ansiedlung einer Hofstelle zu ermöglichen. Dies entspricht dem immissionsschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorsorgegedanken der Kommune. Für die bestehende Hofstelle auf der Fl.Nr. 13/4 ergaben sich die in der Planzeichnung als grüne Linie dargestellten Hinweise. Wird der in der Planzeichnung aufgeführte Abstand „grüne Linie in der Planzeichnung“ unterschritten, soll gemäß den Arbeitspapieren auf Grund der Vielzahl der Haltungstechniken und Stallbauformen eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden. Im betroffenen Teilbereich der Gewerbegebietsfläche sind Wohnungen und Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Im Falle, dass der Abstand zur Einzelfallprüfung durch eine ausnahmsweise zulässige Wohnung oder Betriebsleiterwohnung unterschritten wird kann für diesen Sonderfall eine Einzelfallprüfung im Zuge der Baugenehmigung durchgeführt werden. Somit werden auch die aktuellen baulichen Gegebenheiten und Tierbelegungen zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt. Daher wurde diesbezüglich keine weitere Festsetzung in der Satzung getroffen.

8.1.2 Biogasanlage

Nördlich des Plangebietes besteht eine Biogasanlage. Die Geruchsimmissionen wurden durch das Büro „Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zeller mann“ bewertet. Die Zusammenfassung der Ergebnisse können der Stellungnahme „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“: Stellungnahme zu der Geruchsbelastung im Plangebiet“ mit der Bezeichnung LA13-176-G15-E02-01.docx und dem Datum 03.01.2024 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH entnommen werden. Es zeigt sich, dass im Plangebiet eine maximale Geruchshäufigkeit von 0,05 zu erwarten ist. In der TA Luft vom 18. August 2021 wird im Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ unter 3.1 „Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete“ für Dorfgebiete und Gewerbegebiete ein Immissionswert von 0,15 aufgeführt. Dieser Immissionswert wird somit deutlich unterschritten. Auf Grund der leichten Hanglage wurde des Weiteren geprüft, ob eventuell Kaltluftabflüsse die Geruchsausbreitung beeinflussen. Gemäß der Stellungnahme „Prüfung der Übertragbarkeit von Daten der meteorologischen Ausbreitungsbedingungen von einem vorgegebenen Messort auf den Anlagenstandort Kutzenhausen (Augsburg)“ mit der Bezeichnung U16-1-568-Rev00 und dem Datum 10.02.2016 der ArguSoft GmbH & Co. KG sind jedoch keine relevanten Kaltluftabflüsse zu erwarten.

Die in einem Dorfgebiet zu erwartenden geringen Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft können als zumutbar angesehen werden.

Bezüglich der weiteren Geruchsemitenten (Brauerei, weitere umliegende Landwirtschaften) ergaben sich in der Vergangenheit keine Anhaltspunkte das schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Geruchsimmissionen im Plangebiet vorliegen. Daher ist aus Sicht der Gemeinde auch keine „Gesamtgeruchsermittlung“ erforderlich. Zudem ist anzumerken, dass sich in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“

die geplante Bebauung nur geringfügig ändert, dadurch fällt die reale Betroffenheit ebenfalls geringer aus.

8.2 Sportlärm

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Schwimmbad von Kutzenhausen. Aufgrund des großen Abstandes zur geplanten Wohnbebauung ist mit keinen schädlichen Lärmimmissionen zu rechnen.

8.3 Gewerbe- und Verkehrslärm

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung LA13-176-G15-E03-01 vom 10.01.2024 entnommen werden.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

8.3.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) maßgeblich.

8.3.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

8.3.3 Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

8.3.4 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Dorf- bzw. Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

8.3.5 Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

8.3.6 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16.BImSchV werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

8.3.7 Zulässige Lärmemissionen nach d. DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt. Die Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12 wurde um 5 dB(A) strenger vorgegeben, um eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte durch andere Gewerbebetriebe nicht unnötig zu erhöhen.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblich)

cher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Gewerbegebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Gewerbegebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

8.3.8 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebietes (z.B. Emissionskontingenten in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die Gesamtbelastung ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung (z.B. $42,1 \text{ dB(A)} \text{ plus } 43,2 \text{ dB(A)} = 45,7 \text{ dB(A)}$).

8.3.9 Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastungen aus dem Gemeindegebiet Kutzenhausen wurden berücksichtigt:

- Bebauungsplan Nr. 26 „Betriebssicherung und Erweiterung der Brauerei Rapp“
- Biogasanlage auf Fl.-Nr. 262
- Produktionsbetrieb mit Lagerflächen auf Fl.-Nr. 9

Gemäß der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 Betriebssicherung und Erweiterung der Brauerei Rapp“ der Gemeinde Kutzenhausen sind für den Betrieb der Brauerei Rapp zwei Szenarien der Geräuschsituation eine bis 31.12.2026 und eine ab dem Ende des Jahres 31.12.2026 festgesetzt. Es wurde sowohl die Vorbelastung bis zum 31.12.2026 also auch die Vorbelastung ab dem 01.01.2027 ermittelt und bewertet.

Die Vorbelastung durch Betriebe (Biogasanlage und Produktionsbetriebe) wurde auf Grundlage der im Bescheid festgelegten Lärmschutzauflagen ermittelt.

Durch die Gewerbelärmvorbelastung entsprechend dem Lärmkontingent des Bebauungsplangebietes Nr. 26 der Gemeinde Kutzenhausen entstehen bis zum 31.12.2026 Überschreitungen von bis zu 11 dB(A) in der Tagzeit und etwa 6 dB(A) in der Nachtzeit. Ab dem 01.01.2027 sind entsprechend dem Bebauungsplangebiet Nr. 26 Lärmkontingente festgesetzt die eine Einhaltung der Orientierungswerte weitgehend sicherstellen. Für die gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 229 sind im Bescheid keine Auflagen zum Lärmschutz enthalten. An den relevanten Immissionsorten ist mit keinen immissionsrelevanten Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb zu rechnen. Eine Betrachtung ist deshalb nicht erforderlich.

8.3.10 Bewertung der Zusatzbelastung

Auf Grund der in der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 Betriebssicherung und Erweiterung der Brauerei Rapp“ der Gemeinde Kutzenhausen festgesetzten Nachtzeitverschiebung erfolgt auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Verschiebung und Ausdehnung der Nachtzeit auf einen Zeitraum von 21:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Nur so kann sichergestellt werden, dass eine, wie in Ziffer 6.4 der TA Lärm geforderte achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft gewährleistet ist.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA13-176-G15-01 vom 06.02.2023 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 durch die Zusatzbelastung an der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Wohnbebauung innerhalb des geplanten Dorfgebietes eingehalten.

Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 B(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Betrachtung der Gebiete anhand der einzelnen Immissionsorte

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA13-176-G15-01 vom 06.02.2023 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

Die Berechnung und Bewertung bezieht sich auf den Unterschied der Lärmbelastung vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 zur jetzigen 1. Änderung. Somit werden die Zusatzbelastungen systembedingt überschätzt.

- Immissionsorte IO01 bis IO04

Durch die Gewerbelärmvorbelastung entsprechend dem Lärmkontingent bis 31.12.2026 des Bebauungsplangebietes Nr. 26 der Gemeinde Kutzenhausen entstehen Überschreitungen von bis zu 1,8 dB(A) in der Tagzeit und bis zu 6,4 dB(A) in der Nachtzeit. Pegelanhebungen durch die zulässigen Lärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 24, die höher als der Orientierungswert sind, betragen maximal 1,1 dB(A). Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Nach dem 31.12.2026 werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Dorfgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse vor, dass die vertraglichen Vereinbarungen des Bebauungsplangebietes Nr. 26 der Gemeinde Kutzenhausen zur Lärmsanierung nicht erfüllt werden. Zudem weist die Gemeinde drauf hin, dass hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der zudem noch vom Verwaltungsgerichtshof in einer Normenkontrollklage nicht beanstandet wurde (AZ: 15 N 18.925), überplant wird. Somit entsteht keine neue Konfliktlage, die es zu lösen gilt. Da sich die Gewerbegebietsfläche in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“ nur geringfügig ändert, fällt die reale Zusatzbelastung geringer aus.

- Immissionsort IO10

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Dorfgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A), sowohl vor als auch ab dem 31.12.2026 eingehalten.

In der Nachtzeit besteht kein Schutzanspruch. Die Pegelanhebung beträgt 0,2 dB(A). Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen. Da sich die Gewerbegebietsfläche in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“ nur geringfügig ändert, fällt die reale Zusatzbelastung geringer aus.

- Immissionsort IO11

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Dorfgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), sowohl vor als auch ab dem 31.12.2026 eingehalten. Die Pegelanhebung beträgt 0,1 dB(A).

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen. Da sich die Gewerbegebietsfläche in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“ nur geringfügig ändert, fällt die reale Zusatzbelastung geringer aus.

- Immissionsorte IO12

Durch die Gewerbelärmvorbelastung entsprechend dem Lärmkontingent bis 31.12.2026 des Bebauungsplangebietes Nr. 26 der Gemeinde Kutzenhausen entstehen Überschreitungen von etwa 11 dB(A) in der Tagzeit und 4 dB(A) in der Nachtzeit. Durch das Plangebiet entsteht bis zum 13.12.2026 eine Pegelerhöhung von maximal 0,1 dB(A). Diese minimale, für das menschliche Ohr keinesfalls wahrnehmbare Veränderung, kann als zumutbar angesehen werden.

Nach dem 31.12.2026 werden durch die Gesamtgewerbelärmvorbelastung rechnerisch die Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsort ist planungsrechtlich zulässiger Immissionsort bei dem zur Ermittlung der Vorbelastung eine Einwirkungsrichtung von 360°Grad angesetzt wurde. Im Vollzug ist die Lage des Immissionsortes am Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt werden. Ein Immissionsort der sich an der Nordfassade des Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen die aus Osten und Süden auf das Gebäude einwirken kaum belastet. Anders herum werden Immissionsorte die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger.

Die Pegelanhebung durch das Plangebiet beträgt 0,2 dB(A).

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Da sich die Gewerbegebietsfläche in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“ nur geringfügig ändert, fällt die reale Zusatzbelastung geringer aus.

- Immissionsort IO13

Durch die Gewerbelärmvorbelastung entsprechend dem Lärmkontingent bis 31.12.2026 des Bebauungsplangebietes Nr. 26 der Gemeinde Kutzenhausen entstehen Überschreitungen von 6 dB(A) in der Nachtzeit. In der Tagzeit werden die Orientierungswerte eingehalten.

Durch das Plangebiet entsteht keine Pegelanhebung zur Nachtzeit. Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Nach dem 31.12.2026 werden durch die Gesamtgewerbelärmvorbelastung rechnerisch die Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit geringfügig um 0,4 dB(A) überschritten. Die Pegelanhebung durch das Plangebiet beträgt 0,2 dB(A) in der Tagzeit und 0,1 dB(A) in der Nachtzeit.

Die sich so ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Da sich die Gewerbegebietsfläche in der 1. Änderung in Bezug zum rechtsverbindlichen „Urplan“ nur geringfügig ändert, fällt die reale Zusatzbelastung geringer aus.

8.3.11 Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebiets

Es befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „Nord-Ost“ in Rommelsried der Gemeinde Kutzenhausen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Nord-Ost“ in Rommelsried der Gemeinde Kutzenhausen gegliedert.

Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird.

Die Gemeinde Kutzenhausen wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten.

Somit ist innerhalb des Gebietes der Gemeinde Kutzenhausen der Gebietstypus eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt.

8.3.12 Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit entlang der Augsburgs Straße teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden im Plangebiet zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten.

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

8.3.13 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die in der Anlage eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminde- rung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

8.3.14 Emissionen von landwirtschaftliche Nutzung

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

8.3.15 Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

8.3.16 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es ist anzunehmen, dass der nördliche Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes über die Straße „Zum Salvusbrunnen“ auf die „Hauptstraße“ bzw. „Augsburger Straße“ und der übrige, südliche Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes über die Sparrengasse erschlossen wird. Die Straßen münden in die „Hauptstraße“ bzw. „Augsburger Straße“.

Es wurde berechnet, mit welchen Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu rechnen ist.

Die Verkehrslärbetrachtung zeigt die folgenden Ergebnisse:

1. Sparrengasse, Augsburgs Straße, nördlicher Bereich der Straße Zum Salvatorbrunnen

Dabei zeigte sich, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm in der Tagzeit eingehalten und in der Nachtzeit um 3 dB(A) überschritten werden. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Durch den gewählten Prognoseansatz der Fahrbewegungen wurde eine Pegelzunahme von bis zu etwa 4 dB(A) prognostiziert. Da die Immissionsgrenzwerte an Immissionspunkten mit relevanten Pegelerhebungen eingehalten werden, kann diese Pegelanhebung als zumutbar angesehen werden.

Somit werden in diesem Bereich keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

2. Knotenpunkt: Sparrengasse, Hauptstraße und der Straße Zum Salvatorbrunnen

Die Berechnungen zeigen, dass nördlich des Knotenpunktes (Einmündung zur Straße Zum Salvatorbrunnen) zur Tagzeit der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert um 6 dB(A) und der Immissionsgrenzwert um 1 dB(A) überschritten. Die Anhaltswerte für eine lärmbedingte Gesundheitsgefährdung werden unterschritten. Die Pegelanhebung beträgt zur Nachtzeit 1,2 dB(A).

Südlich des Knotenpunktes werden an den direkt zur Hauptstraße situierten Fassaden in der Tagzeit der Orientierungswert um bis zu 6 dB(A) und teilweise der Immissionsgrenzwert überschritten. In der Nachtzeit wird sowohl der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert überschritten. Des Weiteren wird der Anhaltswert für eine lärmbedingte Gesundheitsgefährdung in der Tagzeit von 70 dB(A) eingehalten und der Anhaltswert in der Nachtzeit von 60 dB(A) um maximal 2 dB(A) überschritten.

Bei Überschreitung der Anhaltswerte zur Gesundheitsgefahr beträgt die Pegelanhebung maximal 0,4 dB(A).

Diese Pegelanhebungen sind nicht wahrnehmbar und liegen im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen. Des Weiteren handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bei der Teilflächen des MD sich nicht wesentlich ändern, das SO Landwirtschaft entfällt und Gewerbegebietsflächen geringfügig vergrößert werden. Deshalb werden auch Pegelanhebungen in Bereichen in denen die Anhaltswerte bereits erreicht bzw. überschritten werden als zumutbar angesehen. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen

Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 N. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die Firstausrichtung festgesetzt bzw. offengelassen werden, um dem Eigentümer möglichst viel Spielraum zu lassen, auch der Grundstückszuschnitt ist bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend.

Solarenergie:

Die Gemeinde Kutzenhausen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, sodass Heiz- und Stromenergie stark eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich. Ebenfalls ist der Einsatz von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen voraussichtlich möglich, dieser bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

10.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Die Gemeinde Kutzenhausen gewichtet die Belange eines städtebaulich integrierten Ortsbildes mit unterirdischer Leitungsführung höher als mit oberirdischer Leitungsführung.

10.4 Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist durch den Gasanbieter Erdgas Schwaben GmbH evtl. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Planungsbereich befindlichen Erdgasleitungen in Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

10.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Sie erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

10.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplanes nicht bekannt.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Flächenangaben	in m ²
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	110.544
Einfacher Bebauungsplan	62.405
Dorfgebiet (MD 1)	36.320
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Freibad	11.111
Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltebecken, Gräben)	2.2798
Straßenverkehrsflächen (inkl. Parkplatz, Weg)	11.795
Landwirtschaftlicher Anwandweg	900
Qualifizierter Bebauungsplan	48.139
Dorfgebiet (MD 2)	20.213
Gewerbegebiet (GE)	17.734
Öffentliche Grünflächen (inkl. Regenrückhaltebecken)	951
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (inkl. Weg)	6.514
Private Straßenverkehrsfläche	136
Interne Ausgleichsflächen	2.591
Externe Ausgleichsflächen	19.455
Ermittelter Ausgleichsflächen-Nachweis	13.652

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Vor Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fand am 13.08.2013 im Landratsamt Augsburg ein Scoping-Termin statt, bei dem folgende Behörden vertreten waren: Landratsamt Augsburg mit Unterer Naturschutzbehörde, Umweltamt (Immissionschutz), Bauamt und Straßenbauamt, das Staatliche Bauamt (Straßenbau) sowie das Wasserwirtschaftsamt.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die 1. Änderung hat nach wie vor das Ziel, das bestehende Siedlungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand von Kutzenhausen städtebaulich zu ordnen und gemäß den Nutzungsanforderungen der örtlichen Bevölkerung zu erweitern. Dabei solle das angrenzende Dorfgebiet (MD 1) planrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird diese Siedlungsstruktur im Nordosten erweitert (MD 2). Die Erweiterungsabsicht des örtlich ansässigen Betriebes an der Sparrengasse wird als Gewerbegebiet (GE) berücksichtigt. Das Schwimmbad will sich ebenfalls nach Norden erweitern und wird demnach als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die zusätzlich benötigten Parkplätze werden an der Badstraße eingeplant.

Während im östlichen Bereich des MD 2 ein Ortsabschluss mit einem entsprechenden grünen Ortsrand ausgebildet werden soll, wurde auf eine Ortsrandeingrünung nördlich des MD 2 auf Grund von möglichen Erweiterungsplänen in der Zukunft verzichtet.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt in der Karte 3, Natur und Landschaft (s. Abb. 10) nordöstlich des Planungsgebietes das Landschaftsschutzgebiet/die Schutzzone im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ dar. Das Planvorhaben grenzt an das Landschaftsschutzgebiet an, liegt aber außerhalb der Darstellung. In der Begründung zu B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft (zu 1.1) stellt der Regionalplan dar, dass im großen Verdichtungsraum Augsburg die natürlichen Lebensgrundlagen höheren Belastungen ausgesetzt sind. Somit kommt der „(...) langfristigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Schutz des Klimas, der nachhaltigen Nutzung und dem Ausgleich unvermeidbarer Belastungen (...)“ besondere Bedeutung zu.

Nach Grundsatz 1.1 sind insbesondere im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region zu erhalten und zu stärken.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes „Augsburg Westliche Wälder“ (NP-00006). Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg Westliche Wälder“ befindet sich zum einen westlich (LSG-00417.01) des Geltungsbereichs, zum anderen auch im Osten in ca. 310 m Entfernung (LSG-00417.01).

Der Regionalplan (RP 9) führt auf, dass es anzustreben ist, den Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen Funktionen – als Erholungsgebiet, als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft, als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg und als naturbetonter Lebensraum – zu erhalten und zu sichern.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 4.2 der Begründung (C) dargestellt.

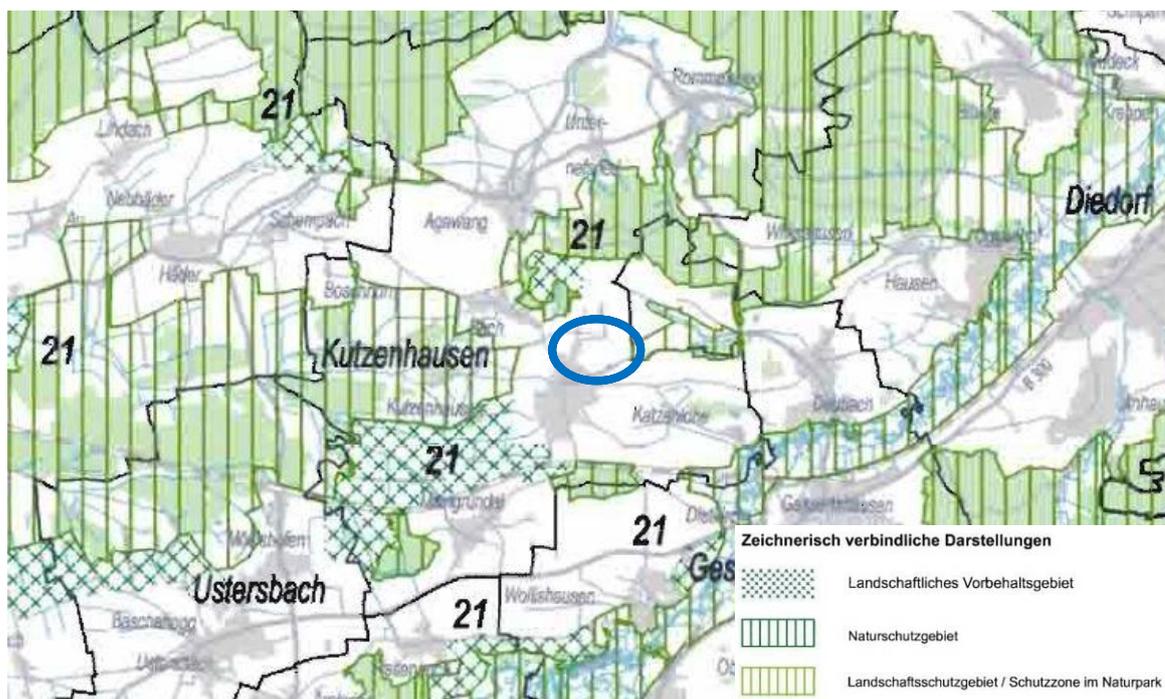


Abb. 11: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region Augsburg (RP 9), Karte 3–Natur und Landschaft, o.M.

1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auf Pkt. 3.1 der Begründung (C) wird verwiesen.

1.3.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Nach der Verordnung über den Naturpark vom 22.08.1988 liegt der Schutzzweck vor Allem in der Sicherstellung der Erholungseignung und der Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Darüber hinaus gelten im Planungsgebiet keine weiteren Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege.

1.3.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

In der Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich nordwestlich in ca. 745 m Luftlinie das Biotop (Nr.7630-1172-001) „Schilfbestände an Entwässerungsgräben in den „Heckenmädern“ westlich Buch“. Südwestlich in ca. 800 m Entfernung ist das Biotop (Nr. 7630-1179-001) „Schilfbestände und Nasswiese im Kirchfeld westlich Kutzenhausen“ dargestellt.

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 310 m Entfernung das Biotop (Nr. 7630-1175-001) „Schilfröhricht nordöstlich Kutzenhausen“ im Landschaftsschutzgebiet, sowie südöstlich in ca. 215 m Entfernung das Biotop (Biotop-Nr. 7630-1175-002) „Schilfröhricht nordöstlich Kutzenhausen“.



Abb. 12: Luftbild, o.M. (Umweltkartierung: © 2013 FIS- Natur Online (FIN-web))

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Für die Bereiche unterschiedlicher Eingriffsschwere werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter jeweils gesondert betrachtet.

Bestandsgebiete, in denen sich die Nutzung nicht ändert, bzw. in denen bereits zum jetzigen Zeitpunkt Baurecht gem. § 34 BauGB besteht (MD 1 und Freibad), werden von der Betrachtung ausgeschlossen, da sie nicht ausgleichspflichtig sind.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.1.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet fällt von Nordost nach Südwest. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich kleinere Waldflächen mit Bedeutung für die Frischluftproduktion. Die entstandene Frischluft fließt über die Hangbereiche zum Planungsgebiet (Sparrengasse) ab. Aufgrund der Lage an einem steigenden Hang sind im Planungsumgriff abfließende Kaltluftströme zu vermuten. Diese Luftströme haben jedoch nur bedingt Relevanz zur Durchlüftung von Siedlungsgebieten. Das Siedlungsgebiet wird vermutlich von Nordost nach Südwest durchströmt, wobei die vorhandenen Gebäude und Gehölzbestände bereits kleinere Barrieren bilden. Die Frischluft auch von den gegenüberliegenden Hängen

wird vermutlich weiter über die Augsburgs Straße abgeführt. Die Hauptfrischluftströme verlaufen vermutlich im Bereich der Gräben und Geländeeinschnitte.

Der Planungsumgriff wird ackerbaulich und als Grünland genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Die Lufthygiene des Änderungsbereichs ist durch Abluft der südlich angrenzenden Brauerei vorbelastet. Die windoffene Lage verhindert jedoch eine Schadstoff-Akkumulation.

2.1.2 Auswirkungen

Durch die Bebauung mit Wohngebäuden und Gewerbeeinheiten und evtl. landwirtschaftlichen Gebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen. Der Luftaustausch kann zwischen der Bebauung und an der Bebauung vorbei noch weitgehend ungehindert stattfinden. Die Regenrückhaltebecken bekommen vermutlich Bedeutung für den Frischluftabfluss.

Durch Bebauung und Versiegelung können im GE max. 80% und im MD 2 max. 60% der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern (Kleinklima). Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

2.1.3 Ergebnis

Schutzgut Klima und Lufthygiene		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Begründung (Zusammenfassung)
MD 2	mittel	GRZ 0,6; mittleres Nutzungsmaß / hohe Durchgrünung
GE	hoch	Gewerbliche Bebauung mit hohem Nutzungsgrad
Regenrückhalt	gering	Bedeutung für den Kaltluftabfluss
Parkplatz	mittel	Bodenaustausch, jedoch gering versiegelt

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Beschreibung

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für große Teile des MD 2 und für die nördlichen Bereiche des MD 1 „Braunerde“ aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial als Bodentyp an. Dabei handelt es sich um meist tiefgründigen, schwach lehmigen Sandboden mit überwiegend versickerungshemmenden Schichten und einer Nutzungseignung als Acker. Neben Braunerde als tiefgründigen Sandboden aus fein- und mittelsandigem Molassematerial findet sich im Süden des MD 1 tief- bis sehr tiefgründiger humoser Sandboden.

Das Freibad grenzt sowohl an einen Bodenkomplex der Quellengleye aus sandigen und lehmigen Deckschichten über tonig-lehmigem Molassematerial mit einem sehr frischen bis feuchten Feuchtegrad, der sich gleichzeitig als tiefenreichender humoser Boden auswirkt, sowie an einen Bodenkomplex der Gleye, der aus (kiesig-) sandigen Talsedimenten besteht und durch einen Ökologischen Feuchtegrad von sehr frisch bis mäßig feucht gekennzeichnet ist.

Teile des Grundstücks „Augsburger Straße 20“ liegen auf Pseudogley- Braunerde und Braunerde, welche sich als zweischichtiger, mehr oder weniger staunassem Boden aus Lehm über tonigem Lehm als mittelgründig zeigt. Die Nutzung eignet sich als Grünland bzw. Acker. Hier ist jedoch mit dem Vorkommen von Nässe / Feuchte und ggf. mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen.



Abb. 13: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), o.M.
(© Bayer. Landesamt f. Umwelt 2013)

2.2.2 Auswirkungen

MD 2 und GE

Die Bebauung als Dorfgebiet hat zur Folge, dass landwirtschaftliches Grünland / Acker aus der Nutzung genommen wird, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grünflächen und privaten Gartenbereiche jedoch wieder ein.

Durch die Bebauung entstehen betriebsbedingt im Bereich des MD 2 mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, wohingegen im GE durch die geplante gewerbliche Bebauung, einschl. dem damit verbundenen höheren Versiegelungsgrad, Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten sind.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltebecken

Für die Anlage der Regenrückhaltebecken wird anlagebedingt Oberboden abgeschoben, abgefahren oder zwischengelagert. Die Bodenerosion im Bereich ackerbaulicher Nutzung (Maisacker) wird durch Wiesenansaat und somit Dauerbewuchs dagegen deutlich vermindert.

Betriebsbedingt stellen sich die Bodenfunktionen wieder ein, durch die weiteren Nutzungen finden Auswirkungen von geringer Erheblichkeit statt.

Parkplatz

Im Bereich des Parkplatzes kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Oberboden. Durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und deren Zufahrt sind jedoch nur geringfügige Flächenversiegelungen und somit geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

2.2.3 Ergebnis

Schutzgut Boden		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Begründung (Zusammenfassung)
MD 2	mittel	GRZ von 0,6, mittleres Nutzungsmaß
GE	hoch	Gewerbliche Bebauung mit hohem Nutzungsgrad
Regenrückhalt	gering	Oberboden durch Dauerbewuchs geschützt
Parkplatz	mittel	Bodenaustausch, jedoch gering versiegelt

2.3 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer)

2.3.1 Beschreibung

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich Oberflächengewässer in Form von Wassergräben. Diese Gräben führen Hang- und Oberflächenwasser der Siedlungsgebiete oder der Landschaft ab.

Die Herrenroth, ein Gewässer 3. Ordnung, führt außerdem von Osten nach Westen durch den südlichen Bereich des Planungsgebietes MD 1. Sie ist ab dem Bereich südöstlich des Freibads verrohrt und tritt im Westen von Kutzenhausen außerhalb des Planungsgebiets wieder an die Oberfläche.

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff zwar nicht als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, jedoch zum Teil als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, in dem es z.B. durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen kommen kann. Insbesondere die Bereiche GE, MD 1, Freibad und Parkplatz sind hier betroffen.



Abb. 14: Wassersensibler Bereich, o.M. (© Bayer. Landesamt f. Umwelt 2013)

Die Gemeinde Kutzenhausen hat aufgrund der wassersensiblen Lage im Rahmen der beabsichtigten Planung eines Feuerwehrhauses mit Gemeinschaftseinrichtungen im Ortskern die Fa. Grontmij GmbH (jetzt Sweco GmbH) aus Neusäß mit einer 2D-Wasserspiegellagenberechnung für den Innenortsbereich beauftragt, um die Auswirkungen des Oberflächenabflusses zu ermitteln und gezielt planerische Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Diese Berechnung, vom 30.06.2015 (Dokumentation) bzw. vom

02.07.2015 (Blatt 1 und 2) machte deutlich, dass im Falle eines HQ100-Hochwasserereignisses größtenteils derzeit bereits bebaute und damit nach § 34 BauGB zu bewertende Bereiche betroffen sind. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes sind lediglich kleinere Teilflächen betroffen; dabei handelt es sich um Teilflächen im südlichen MD 2 und im südwestlichen GE. Hier kann es dann zu hochanstehenden Wasser kommen; im Wesentlichen steht das Wasser dann bis 0,0 m und 0,2 m tief. Aus diesem Grund wurde ein Konzept zur Hochwassersicherung entwickelt, dabei soll der verlorengehende Retentionsraum 1:1 ersetzt werden.

Nach erneuten Berechnungen aus dem Jahr 2020, die durch das Ing.-Büro Sweco (ehem. Grontmij) im Rahmen eines integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet von Kutzenhausen durchgeführt wurden, hat sich die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes etwas verändert. In der Planzeichnung wurde die aktuellere Abgrenzung der HQ100-Überschwemmungsgebiete hinterlegt; allerdings wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Berechnungen aus dem Jahr 2020 um einen Zwischenstand handelt.

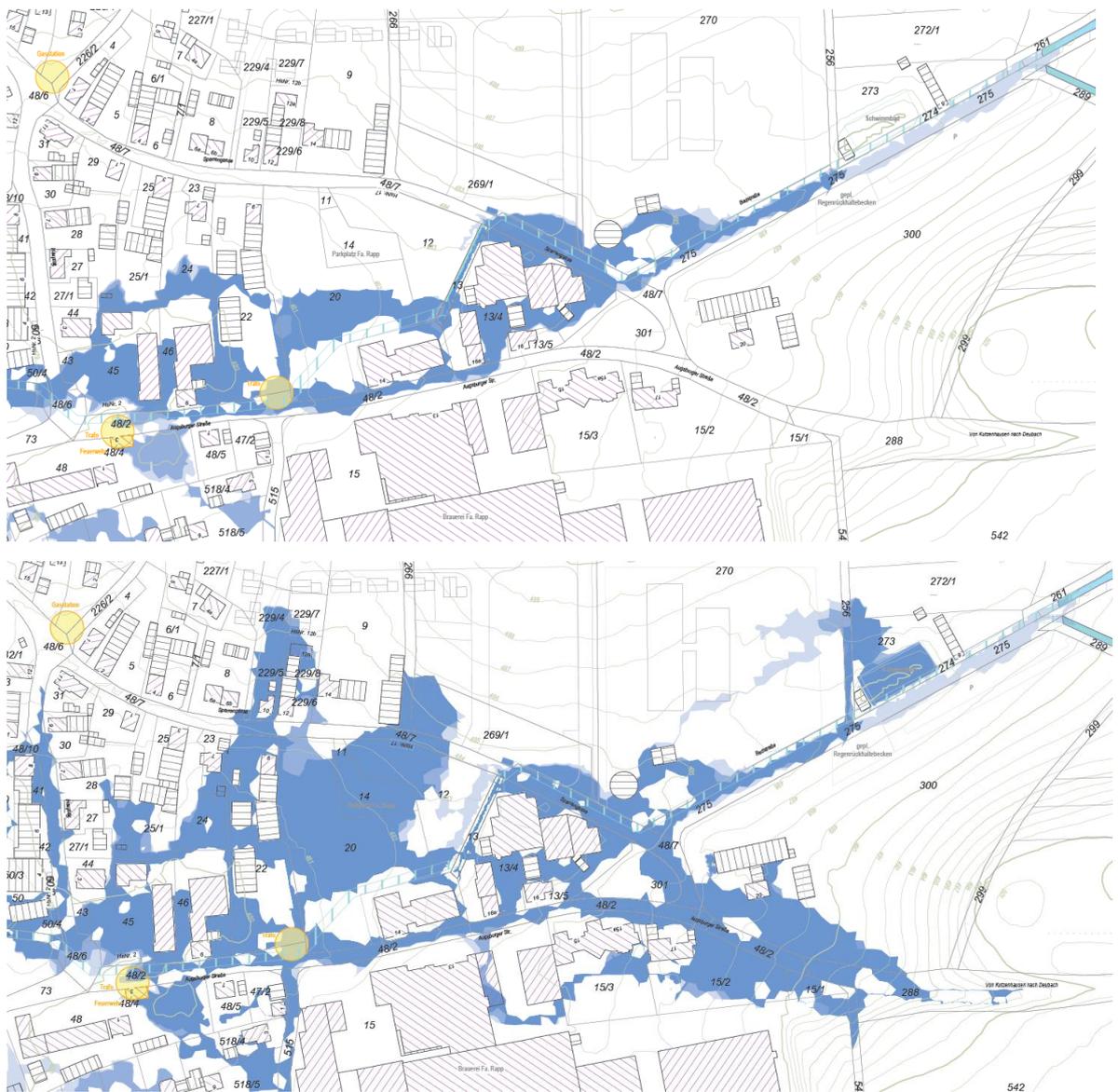


Abb. 15: Intergrales HW-Schutzkonzept (Stand: 06.10.2020), Ist-Situation HQ₁₀, HQ₁₀₀, HQ₁₀₀₀ durch Herrenroth (oben) u. durch wildabfließendes NW (unten), o.M. (Quelle: SWECO)

Grundwasser:

Es liegen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand in den einzelnen Baugebieten vor. Durch die Lage am Hang ist der Grundwasserabstand vermutlich sehr unterschiedlich. Zudem ist durch die oberhalb bzw. teilweise im Planungsgebiet vorkommenden wasserbeeinflussten Böden mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Durch die ackerbauliche Nutzung und die intensive Grünlandnutzung kann es, je nach Grundwasserstand zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Der Boden besitzt jedoch gute Filtereigenschaften.

2.3.2 Auswirkungen

Oberflächenwasser:

Für alle Bereiche nördlich und südlich der Sparrengasse ist aufgrund der Hanglage mit Abflussrichtung nach Südwesten von einer Beeinflussung durch oberflächlich abfließendes Hangwasser zu rechnen. Von dem wild abfließenden Hangwasser sind untergeordnete Teilflächen des Dorf- und Gewerbegebietes sowie des Freibades betroffen. Der teilweise lehmige Boden erschwert zudem eine Versickerung und verstärkt die Gefahren durch Hangwasser. Zum Schutz der Bebauung wurden Rückhaltemaßnahmen (Regenrückhaltebecken auf öffentlichen Grünflächen und Regenwasserzisternen mit Drosselabfluss auf privaten Grundstücksflächen) festgesetzt, die das Hangwasser geordnet ableiten werden. Somit wird den Auswirkungen entgegengewirkt und es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

*Grundwasser:**MD 2 und GE*

Durch die hohe Versiegelung ist von einer (durch insgesamt geringe Flächenanteile geringen) Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses auszugehen. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Vermutlich kann das Oberflächenwasser aufgrund der lehmigen Bodenschichten nicht vollständig versickert und muss daher abgeführt werden.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Ableitung in das Retentionsbecken) vermindern diese Auswirkungen.

Parkplatz

Durch die mittlere Versiegelung ist lediglich von einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses auszugehen. Es wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung der Stellplatzflächen (P) lediglich zu Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit kommen.

Öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltebecken

Das auftretende Oberflächenwasser und das nicht versickerungsfähige Grundwasser aus den angrenzenden Planungsgebieten kann im Regenrückhaltebecken gesammelt und teilweise versickert werden.

2.3.3 Ergebnis

Schutzgut Wasser, Oberflächenwasser		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	gering	Festsetzung von Rückhaltmaßnahmen
GE	gering	Festsetzung von Rückhaltmaßnahmen
Regenrückhalt	keine	Maßnahme zur Vermeidung
Parkplatz	gering	Aufgrund der Nutzungsart nur geringe Erheblichkeit

Schutzgut Wasser, Grundwasser		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	mittel	Mittlere Versiegelungsrate
GE	mittel	Hohe Versiegelungsrate
Regenrückhalt	keine	Maßnahme zur Vermeidung
Parkplatz	gering	Geringe Versiegelungsrate

2.4 Schutzgut Flora

Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich weitgehend als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der Planungsbereich wird im Nordosten intensiv landwirtschaftlich als Ackerland oder als Grünland genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet in Form von alten Obst- und Laubbäumen nördlich der Bestandsbebauung auf Fl.Nr. 9 und westlich daran angrenzend (Fl.Nrn. 226/1, 227, 227/1, 229/2, 229/4 und 229/7) vorhanden. Des Weiteren sind entlang vom ‚Zum Salvusbrunnen‘ zwei große, den Straßenraum prägende Eichen und eine Buche erhaltenswert. Es handelt sich dabei um ca. über 100 Jahre alte Bäume.

Während das Freibad von Ziersträuchern eingefriedet ist, befinden sich auf dem Areal sowohl heimischen als auch nichtheimischen Laubbäume. Die Badstraße wird südlich von erhaltenswerten Ahornbäumen (teilweise Kirschen) gesäumt.

Die vorhandenen Gräben weisen dagegen keine schützenswerten Vegetationsstrukturen auf (überwiegend Gräser, teilweise Brennesseln).

Im Projektgebiet sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL bekannt, für die sich aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ein Schädigungsverbot ergibt.

Auswirkungen

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen geringer Wertigkeit und geringer Artenvielfalt überbaut. Durch die geplante, lockere dörfliche Bebauung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen vermutlich relativ groß. Hier wird sich eine gewisse Strukturvielfalt einstellen, zumal pro 350 m² privater Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden muss.

Nördlich und östlich des MD 2 erhöht sich die Strukturvielfalt gegenüber dem Bestand durch die festgesetzte interne Ausgleichsfläche, die zu 60 % mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden muss. Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden. Die wertvollen Baumbestände und Grünstrukturen werden dabei teilweise erhalten.



Abb. 16: Blick a. d. Obstwiese im Süden d. MD2 (links)

Abb. 17: Alte Eiche, Straße ‚Zum Salvusbrunnen‘ (rechts)

Allerdings wird infolge der Bebauung ein Großteil der älteren Baumbestände entfallen, wie z.B. auf den Fl.Nrn. 9, 229/1, 229/2, 229/4 und 229/7. Auf der Fl.Nr. 229/10 befindet sich eine dichte Gehölzgruppe mit Roßkastanie, Blut-Buche, Sträuchern und Obstbäumen, die durch das Dorfgebiet MD 2 überplant wird. Die Silber-Weiden und Birken auf der Fl.Nr. 229/2 werden überplant. Auf der Fl.Nr. 229/4 entfallen durch die Anlage der Erschließungsstraße ältere Obstbäume. Demgegenüber wird im MD 2 eine interne Ausgleichsfläche mit zahlreichen Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die die Verluste an Bestandsbäumen zum Teil kompensieren kann.

Der in seiner Wertigkeit je nach Teilfläche wechselnde Ausgangszustand und die Einstufung der Auswirkungen werden in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Planungsbereiche differenziert.

Ergebnis

Schutzgut Flora		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	gering-mittel	Ortsrandeingrünung, Strukturanreicherung durch Gärten, Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Neupflanzung sowie durch öffentliche Grünfläche; Entfall älterer Baumbestände
GE	gering	Östlich Eingrünung
Regenrückhalt	keine	Strukturanreicherung
Parkplatz	gering	Erhalt der Bestandsbäume, Zusätzliche Eingrünung durch Baumpflanzung

2.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich wenige Vegetationsstrukturen, die Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten haben könnten. Die Artenschutzkartierung benennt in der näheren Umgebung mit dem Neuntöter nur eine relevante Art; bei der eigenen Begehung durch Herrn Dr. Hermann Stickroth wurden darüber hinaus einige ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen (s. saP vom 09.05.2016; Tab. 6). Zudem gibt es bezüglich des Vorkommens von Säugetierarten (insb. Fledermäuse) einige Nachweise (s. saP vom 09.05.2016; Tab. 2). Somit hat der Planungsraum in jedem Fall Bedeutung für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse.

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Planungsbereich hat Potential als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Für Feldlerchen ist jedoch der Strukturreichtum angrenzender Flächen zu hoch, der gehölzfreie Radius der Feldflur zu gering. Goldammer z.B. haben hier potentielle Nahrungs- und Bruthabitate.

Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den westlich und südlich an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzenden Gartenstrukturen bzw. Hecken und Bäumen der bestehenden Dorfgebiete Bruthabitate. Auch die straßenbegleitenden älteren Berg-Ahorn Bäume an der Badstraße und die Eingrünung des Schwimmbades bieten geeignete Lebensräume.

Der Ortsrand nördlich der Sparrengasse wird derzeit aus alten Obstbäumen und einer Gruppe aus Laubbäumen (u.a. Silber-Weiden, Birken) gebildet. Dieses Gehölzband mit Großsträuchern zieht sich bis zur Straße „Zum Salvusbrunnen“. Diese Gehölzstruktur, insbesondere die Obstbäume, aber auch die Eichen und Baumgruppen an der Straße „Zum Salvusbrunnen“ weisen neben Habitaten für heckenbrütende Vögel mit hoher Wahrscheinlichkeit Höhlen als Brut- und Nisthabitate für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse auf. Die bestehenden älteren landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind vermutlich ebenfalls für Fledermausvorkommen relevant.

Für Amphibien und Insekten (Libellen) bieten die landwirtschaftlichen Gräben im Gebiet MD 2 sowie südwestlich des Freibads einen Lebensraum. Allerdings sind die Gräben nur in kurzen Abschnitten unverrohrt, wenig naturnah ausgestaltet und weisen kaum standortgerechte Vegetationsstrukturen auf.

Im Projektgebiet sind keine Arten nach Anhang IV der FFH-RL bekannt, für die sich aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ein Schädigungsverbot ergibt.

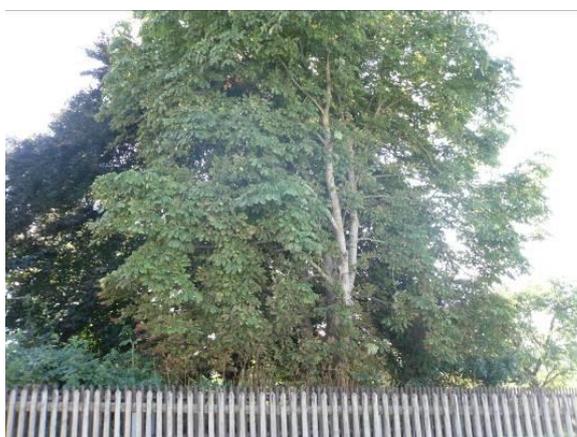


Abb. 18: Graben östlich des Parkplatzes, südlich der Sparrengasse (links)

Abb. 19: Baumbestand Zum Salvusbrunnen, Fl.Nr. 229/1 (rechts)

Auswirkungen



Abb. 20: Baumbestand im Planungsgebiet, Luftbild
(© Bayer. Vermessungsverwaltung 2022)

Durch die Planung werden zum großen Teil landwirtschaftlich intensive Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere überbaut (MD 2, GE, Freibad, Parkplatz). Hier ist aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung die Habitateignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist in nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung im MD 2 ist der zukünftige Anteil an Gärten vermutlich relativ groß. Durch die festgesetzten Bepflanzungen / Begrünungsmaßnahme innerhalb des MD 2 und GE erhöht sich die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel.

MD 2 und GE

Die sowohl für das Ortsbild als auch als Lebensraum bedeutenden Gehölzbestände am derzeitigen Ortsrand nördlich der Sparrengasse werden nur zu Teilen (im Bereich des einfachen Bebauungsplanes) erhalten. Dagegen entfallen jedoch die älteren Gehölzbestände auf der Fl.Nr. 229/10, die auf den Fl.Nrn. 9, 229/2, 229/4 und 229/7 teilweise. Somit gehen potentielle Bruthabitate für höhlen- und heckenbrütende Vögel sowie potentielle Nisthöhlen für Fledermäuse verloren. Unter Beachtung der festgesetzten Fällzeiträume sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten. Die Habitate werden mittelfristig durch die Baumneupflanzungen innerhalb der Privatgärten weitgehend ersetzt. Ggf. wird der Graben östlich der bestehenden Bebauung im GE verrohrt. Hier gehen geringwertige potentielle Lebensräume für Amphibien und Insekten verloren, die durch die Anlage großer Retentionsbecken und Gräben kompensiert werden können. Es sind Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

GE und Parkplatz

Es werden ausschließlich landwirtschaftlich intensive Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und geringer Strukturvielfalt überbaut. Die geplanten Eingrünungen als Strauchpflanzungen und/oder Baumpflanzungen erhöhen die Habitateignung der Flächen und führen zu einer Verbesserung des Ausgangszustands. Die ggf. betroffenen Vogelarten der freien Feldflur können auf angrenzende Ackerflächen ausweichen. Somit ist mit der Erfüllung von verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu rechnen, die Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

Öffentliche Grünflächen, Retentionsbecken und Freibad

Die Retentionsbecken mit Zuleitungsgräben werden die Habitateignung des Raumes für Amphibien und Insekten mittelfristig erhöhen und stellen eine Aufwertung der Habitateignung für Vögel, Amphibien und Insekten dar. Die Erweiterung des Freibades führt zur Bepflanzung und Begrünung (Rasenansaat) von bisher intensiv genutzten Äckern.

Dadurch geht in geringem Umfang ein geringwertiger Lebensraum für Vögel der freien Feldflur verloren. Zunächst wird die bestehende Hecke vermutlich entfernt und an der neuen Grenze des Freibadbereichs neu errichtet. Unter Beachtung der Fällzeitpunkte ist von geringer Erheblichkeit für die Artengruppe der Vögel auszugehen.

Ergebnis

Schutzgut Fauna		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	gering-mittel	Ortsrandeingrünung, Strukturanreicherung durch Gärten, Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Neupflanzung; Entfall älterer Baumbestände. Kompensation durch öffentliche Grünfläche. Vermeidung von Verbotsatbeständen durch Festlegung des Fällzeitpunktes.
GE	gering	Östlich Eingrünung
Regenrückhalt	keine	Strukturanreicherung, Aufwertung für Amphibien, Insekten, Vögel
Parkplatz	gering	Erhalt der Bestandsbäume, Zusätzliche Eingrünung durch Baumpflanzung

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Planungsbereich hat Bedeutung als nördlicher und östlicher Ortsrand der Gemeinde Kutzenhausen, wobei der Ortsrand nördlich der Bebauung an der Sparrengasse (z.B. Fl.Nr. 9, 229/2 und 229/4) derzeit als Obstwiese mit alten Obstbäumen dörflich ausgebildet ist und das Dorf in die Landschaft einbindet. Den gegenwärtigen Ortsabschluss im Westen des MD 1 bilden teilweise geschnittene Thuja-Hecken, bzw. größerer Baumbestand auf Fl.Nr. 229/10 (Roßkastanien, Blut-Buche). Weiter nach Süden schließt die Ortseingrünung mit geschnittenen Hecken und Zäunen auf der Fl.Nr. 227 und 229/2 mit größerem Baumbestand und Obstbäumen ab. Diese Obstbaum- und Gehölzstrukturen ziehen sich bandartig bis zur Straße „Zum Salvusbrunnen“ und prägen das Ortsbild. Weiter im Osten ist von der Landschaft aus ein Blick auf die hier nach Norden nicht bebaute Sparrengasse möglich. So sind der Parkplatz und die Brauerei fernwirksam sichtbar und störend in der Landschaft erlebbar. Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde an der Sparrengasse bereits vor dem Parkplatz eine dichte Baumreihe gepflanzt. Die landwirtschaftlichen Silos auf der Fl.Nr. 270 sind ebenfalls störend wahrnehmbar. Die Badstraße mit großem Baumbestand und das Freibad sind gut eingegrünt und in die Landschaft eingebunden, allerdings wird bei gutem, sommerlichem Wetter von den Freibad-Besuchern auch nördlich der Badstraße geparkt. Die parkenden Autos stören die Wahrnehmung dann ebenfalls.



Abb. 21: Abb. 1 Blick auf das Planungsgebiet von Norden (links)

Abb. 22: Blick entlang des bestehenden nordöstlichen Ortsrandes MD1 (Thuja-Hecken) (rechts)

Auswirkungen

Durch die umfassende Ortserweiterung wird sich das Landschafts- und Ortsbild im Planungsbereich grundsätzlich ändern. Aufgrund des Geländeabfalls zum Plangebiet im Vergleich zum nördlichen Landschaftsraum ist davon auszugehen, dass sich die Neubebauung in das Landschaftsbild einfügen wird. Zudem sind nördlich und östlich des MD 2 umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Bedingt durch die mittlere Baudichte im Bereich des MD 2, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind die mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Nach der Anwuchsphase wird sich die Siedlungserweiterung – im Vergleich zur Ist-Situation – zumindest im östlichen Bereich des MD 2 in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die negativen Blickbeziehungen zum Brauerei-Gelände werden durch die bauliche Entwicklung und die geplante Eingrünung zumindest vermindert. Die Neuordnung des Parkens im Bereich des Schwimmbads bewirkt, dass von den parkenden Autos in den Sommermonaten keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen werden.

Ergebnis

Schutzgut Landschaftsbild		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	mittel	Ortsrandeingrünung, Erhalt der prägenden Grünstrukturen
GE	gering	Neue Grünstruktur
Regenrückhalt	gering	Neue Grünstruktur
Parkplatz	gering	Neuordnung mit Eingrünung

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat vermutlich Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung, da sowohl der Feldweg (Fl.Nr. 266) östlich der bestehenden Siedlung und nördlich der Sparrengasse, als auch der nördlich in West-Ost-Richtung verlaufende Feldweg (ebenfalls Fl.Nr. 266) als Spazierweg in den Landschaftsraum genutzt wird (Landschaftsschutzgebiet). Zudem liegt der Planungsbereich im Naturpark Westliche Wälder, in dem der Erholungseignung eine besondere Bedeutung zukommt.

Ein Radwanderweg, der von Mödishofen durch Kutzenhausen nach Buch und Deubach führt, verläuft im Planungsgebiet auf der Sparrengasse und der Augsburgs Straße. Das Freischwimmbad ist ohnehin in den Sommermonaten auch überregional für die Naherholung von Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist mit Ausnahme des Ortsrandes nördlich der Sparrengasse im Planungsumgriff jedoch strukturarm und weist hier keine Ausstattung für die Naherholung (Bänke, Rastplätze) auf.

Auswirkungen

Der vorhandene Rad- und Naherholungsweg bleibt bestehen. Nach Norden wird zudem eine Wegeverbindung zum Landschaftsschutzgebiet gesichert, indem eine Fußwegeverbindung von der Sparrengasse zum bestehenden, nördlichen Feldweg geschaffen wird. Demzufolge entsteht durch die geplante Baumaßnahme kein Verlust an erholungsrelevantem Freiraum, da die Fläche zurzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Durch die Schaffung eines Ortsrandes nördlich und östlich des MD 2 wird das Landschaftsbild zudem aufgewertet und die Siedlungserweiterung in die Landschaft eingebunden.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Regenrückhaltebecken können Bänke aufgestellt werden, welche somit zur Entspannung von Spaziergängern beitragen.

Die Belange der Erholungslandschaft werden durch diese Maßnahmen gestärkt.

Auch die Erweiterung des Schwimmbades und die Anlage eines Parkplatzes dienen der Stärkung der Naherholungsfunktion.

Ergebnis

Es sind lediglich geringe Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt und wird durch den Teilbereich Freibad und Parkplatz gestärkt.

Schutzgut Mensch, Erholung		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	gering	Erhalt der prägenden Grünstrukturen, Wegefortführung östlich angrenzend
GE	gering	Wegefortführung östlich angrenzend
Regenrückhalt	gering	Neue, ggf. erholungsrelevante Grünstruktur
Parkplatz	keine	Keine Erholungsfunktion

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Da es sich bei den neu zu überplanenden Flächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, gehen von diesen Flächen im Bestand Emissionen von der Landwirtschaft aus. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gehen von den sich im Umfeld befindenden Gewerbebetrieben (insb. der Brauerei Rapp einschl. des Mitarbeiterparkplatzes südlich der Sparrengasse), den landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben (einschl. der Hoch- und Fahrsiloanlagen/-flächen im Süden und der Biogasanlage im Nordosten) und dem Freizeitlärm durch das Freibad aus.

Mit der Neuplanung von Dorf- und Gewerbegebietsflächen erfolgt eine Erweiterung der bestehenden dörflichen Strukturen; damit fügt sich die Neuplanung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Während die Erschließung der Neubauf Flächen des GE über die bestehenden Straßen (Sparrengasse) erfolgt, werden die Dorfgebietsflächen im rückwertigen Bereich über eine neue Erschließungsstraße, die im Süden in die Sparrengasse und im Norden an die Straße „Zum Salvusbrunnen“ mündet, an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden.

Auswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insb. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Lärm:

Mit der geplanten Siedlungserweiterung erhöht sich für die Anwohner innerhalb des bestehenden Dorfgebietes die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) durch den neu entstehenden Quell- und Zielverkehr der Hinzuziehenden. Diese stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbar angrenzenden Anwohner dar, die als zumutbar angesehen werden.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes wirkt sich nicht nachteilig auf die Bestandbebauung aus, da mit Festsetzung von Lärmemissionskontingenten gewährleistet wird, dass keine unverhältnismäßigen Immissionen auf das Dorfgebiet einwirken.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes zum geplanten Dorfgebiet sind auch hinsichtlich des Freizeit-/Sportlärms des zu erweiternden Freibades keine schädlichen Lärmimmissionen der hinzuziehenden Bevölkerung zu erwarten.

Auch entstehen durch die neuen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude im Dorfgebiet) keine unzumutbaren Nachteile für den Betrieb der Biogasanlage nordöstlich des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen der Biogasanlage.

Geruch:

Bedingt durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe (einschl. der Hoch- und Fahrsiloanlagen/-flächen im Süden und der Biogasanlage im Nordosten) ist im Plangebiet mit Geruchsemissionen, die im Dorfgebiet üblich und mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, zu rechnen. Infolge der Planung ist keine Erhöhung der bestehenden verträglichen Geruchsemissionen zu erwarten.

Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können unter Beachtung der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch im noch zu überplanenden Bereich als gering eingestuft werden.

Schutzgut Mensch, Immissionen		
Fläche	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kurzbegründung
MD 2	gering	Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen
GE	gering	Zulässigkeit von ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben
Regenrückhalt	keine	Keine lärm- oder geruchsemitterende Nutzung
Parkplatz	gering	Neuordnung der ruhenden Verkehrs; keine über den Bestand hinausgehenden Lärmemissionen

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsumgriff oder direkt daran angrenzend sind keine Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Außerhalb des Planungsgebietes und nicht angrenzend liegen folgende Bodendenkmäler:

- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Inv.Nr.D-7-7630-0028
Bodendenkmal
Gessertshausen, Deubach
Entfernung vom Teilbereich Freibad ca. 460 m Luftlinie nach Nordosten.
- Befestigungsanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Inv.Nr.D-7-7630-0030
Bodendenkmal
Kutzenhausen
Entfernung vom Teilbereich MD 2 ca. 450 m Luftlinie nach Nordnordwesten.

Auch die vorhandenen Baudenkmäler liegen abseits des Planungsumgriffs. Südlich des Freibades, an der St-Nikolaus-Straße befindet sich ein spätmittelalterliches Feldkreuz (Inv.Nr. D-7-72-167-4), am Postweg, westlich der Hauptstraße ein unter Denkmalschutzstehendes Bauernhaus (Inv.Nr. D-7-72-167-1) und südwestlich des Planungsumgriffs die kath. Pfarrkirche St. Nikolaus (Inv.Nr. D-7-72-167-2).

Auswirkung

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Ackerland/Grünland-Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Die Ortsrandeingrünung würde vermutlich in der aktuellen Form vorhanden bleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber auch die Chance auf eine weitere Entwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe und damit auch die Chance auf Stärkung der ortsansässigen Wirtschaftskraft sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFS-REGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche
- Pflanzung eines Baumes pro angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche im MD 2 und von mind. 15 Bäume im GE

4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

Eingriffsrelevant und ausgleichspflichtig sind lediglich die Planungsbereiche MD 2, GE und der Parkplatz.

Alle eingriffsrelevanten Bereiche werden in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft, da es sich vorwiegend um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt. Die wertgebenden Bereiche werden zum Teil erhalten oder ersetzt. Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades (GRZ 0,6 im MD 2 sowie einer GRZ 0,8 im GE) werden die überplanten Bereiche dem Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet.

Der Planungsbereich MD 1 ist gem. § 30 BauGB als einfacher Bebauungsplan zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gem. § 34 oder § 35 bereits gegeben. Durch die Bebauungsplanung ändert sich daran nichts.

Die Retentionsbecken stellen für alle Schutzgüter eine Verbesserung, bzw. keinen oder nur gering erheblichen Eingriff dar. Die Bereiche werden als sogenannte Neutralf Flächen ebenfalls nicht mit bilanziert. Gleiches gilt für die Erweiterung des Freibades.

Die Eingriffe in den eingriffsrelevanten Bereichen sind gemäß Leitfaden mit dem Kompensationsfaktor 0,6 auszugleichen, soweit keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind. Vermeidungsmaßnahmen können den Kompensationsfaktor auf 0,3 reduzieren.

Die folgende Tabelle fasst die Begründung zum angewendeten Kompensationsfaktor für jedes eingriffsrelevante Gebiet zusammen:

Fläche	Beeinträchtigungsin-tensität	Spanne des Kompensa-tionsfaktors	Begründung des angewendeten, reduzier-ten Kompensationsfaktors	Kompen-sations-faktor
MD 2	AI	0,3 - 0,6	- Festsetzungen für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen $\geq 350 \text{ m}^2$ (Reduzierungswert 0,05) - Öffentliche Grünflächen (Reduzierungswert 0,15) - Festsetzung straßenbegleitender Bäume, unversiegelter Parkstreifen (Reduzierungswert 0,05) - Geringstmögliche Versiegelung des Bodens (Reduzierungswert 0,05)	0,30
GE	AI	0,3 - 0,6	- Festsetzung von mind. 15 Baumpflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche (Reduzierungswert 0,1) - Reduzierung der Versiegelung auf dem Grundstück (Reduzierungswert 0,1)	0,40
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz (südlich d. Freibads)	AI	0,3 – 0,6	- Reduzierung der Versiegelung, wasserdurchlässige Bauweise (Reduzierungswert 0,05) - Südlich Grünfläche mit Baumfestsetzung zur Einbindung in die Landschaft (Reduzierungswert 0,10) - Erhalt des Baumbestands an der Badstraße (Reduzierungswert 0,10)	0,35

Resultierend aus den Flächengrößen der eingriffsrelevanten Bereiche (einschließlich Erschließungsstraßen) und dem angewendeten Kompensationsfaktor ergibt sich der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Ausgleichsbedarf.

Fläche	Flächengröße	Kompensati- onsfaktor	Ausgleichsver- pflichtung
MD 2	20.213 m ²	0,30	6.064 m ²
GE	17.734 m ²	0,40	7.094 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz (südlich des Freibads)	1.410 m ²	0,35	494 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung			13.652 m²

Für Eingriffe aus den geplanten Bauvorhaben ist insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **13.652 m²** zu erbringen.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von ca. 13.652 m² wird auf folgenden Flächen der Gemeinde Kutzenhausen bereitgestellt:

- Fl.Nrn. 267 (TF), 268 (TF), 269 (TF), Gmkg. Kutzenhausen (intern) 2.591 m²
- Fl.Nr. 202/0, Gmkg. Rommelsried (extern) 10.058 m²

- Fl.Nr. 498, Gmkg. Agawang (extern)	9.397 m ²
Gesamte Ausgleichsflächen (intern)	2.591 m ²
Gesamte Ausgleichsflächen (extern)	19.455 m ²
Gesamte Ausgleichsflächen	22.046 m ²
 Ausgleichsbedarf	 13.652 m ²

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden die o.g. herangezogenen Fl.Nrn. mit einer Gesamtgröße von 22.046 m² als Ausgleichsflächen umgesetzt. Nach Abbuchung des infolge der 1. Änderung ermittelten Ausgleichflächenbedarfs von 13.652 m², werden die verbleibenden 8.394 m² auf der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 498, Gmkg. Agawang, dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben und stehen somit für künftige Bauleitplanverfahren zur Verfügung.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Fl.Nrn. 267 (TF), 268 (TF), 269 (TF), Gmkg. Kutzenhausen

Die interne Ausgleichsfläche befindet sich am nordöstlich Ortsrand der künftigen Bebauung des MD 2 und weist eine Größe von insgesamt ca. 2.591 m² auf. Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung einer Gehölzstruktur zur Eingrünung des Ortsrandes angestrebt. Der Flächenextensivierung kommt aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eine besondere Bedeutung zu und dient auch den Zielen des Wasserschutzes.

Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels wird die Ausgleichsfläche auf mind. 60 % ihrer Gesamtfläche mit Sträuchern in gruppenweiser und lockerer Anordnung in versetzten Reihen bepflanzt. Zudem werden mind. 14 Laub- oder Obstbäume gepflanzt. Des Weiteren wird eine autochthone Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 02 Frischwiese oder vergleichbar, angesät.

Fl.Nr. 202, Gemarkung Rommelsried

Die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 202 befindet sich im nordöstlich von Kutzenhausen und südlich von Rommelsried und weist eine Größe von insgesamt ca. 10.058 m² auf. Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Durch ihre Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist die intensive Nutzung kritisch zu betrachten.

Als Entwicklungsziel werden eine artenreiche Extensivwiese mit randlichem Feldgehölz und eine Obstwiese angestrebt. Der Flächenextensivierung kommt aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eine besondere Bedeutung zu und dient auch den Zielen des Wasserschutzes.

Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels wird die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 02 Frischwiese oder vergleichbar in zwei versetzten Reihen mit Pflanzabständen von 12-20 m, in Nord-Süd Richtung, angesät. Zudem werden 12 Obstbäume als Hochstamm in zwei versetzten Reihen mit Pflanzabständen von 12-20 m, in Nord-Süd Richtung, gepflanzt. Dabei wird auf regionale und ältere Apfel- und Birnensorten zurückgegriffen. Für die Bepflanzung können weitere Sorten in Absprache mit dem Gartenfachberater des Landkreises verwendet werden.

Nördlich des bestehenden Fichtenforstes soll ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Heistern aufgebaut werden. Neben Sträuchern soll hier vorwiegend Wildobst verwendet werden.

Zur Markierung des nördlich der Ausgleichsfläche vorbeiführenden Weges, der auch Bedeutung für die Naherholung hat, soll eine Eiche als prägender Einzelbaum gepflanzt werden.

Zur Erreichung des Entwicklungsziels „artenreiche, extensive Wiese“ ist zudem eine regelmäßige Mahd erforderlich. Der Mähturnus ist vermutlich zu Beginn der Extensivierung höher, es sind mehrere Mähgänge (ggf. 4 Mähgänge) erforderlich, da der Nährstoffreichtum noch hoch ist. Nach einigen Jahren kann die Anzahl der Mähgänge reduziert werden. Um die bisher intensiv bewirtschaftete Fläche auszuhagern, ist das Mähgut abzuräumen.

Die Obstbäume sollten regelmäßig geschnitten werden. Ggf. ist hier eine Nutzergruppe für das Obst zu finden, wie z.B. ein örtlicher Gartenbauverein.

Fl.Nr. 498, Gemarkung Agawang

Die 9.397 m² große Ausgleichsfläche befindet sich nördlich von Kutzenhausen und Agawang. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünlandnutzung) genutzt. Als Entwicklungsziel werden eine artenreiche Extensivwiese mit gestuftem Waldrand und eine Obstbaumpflanzung angestrebt.

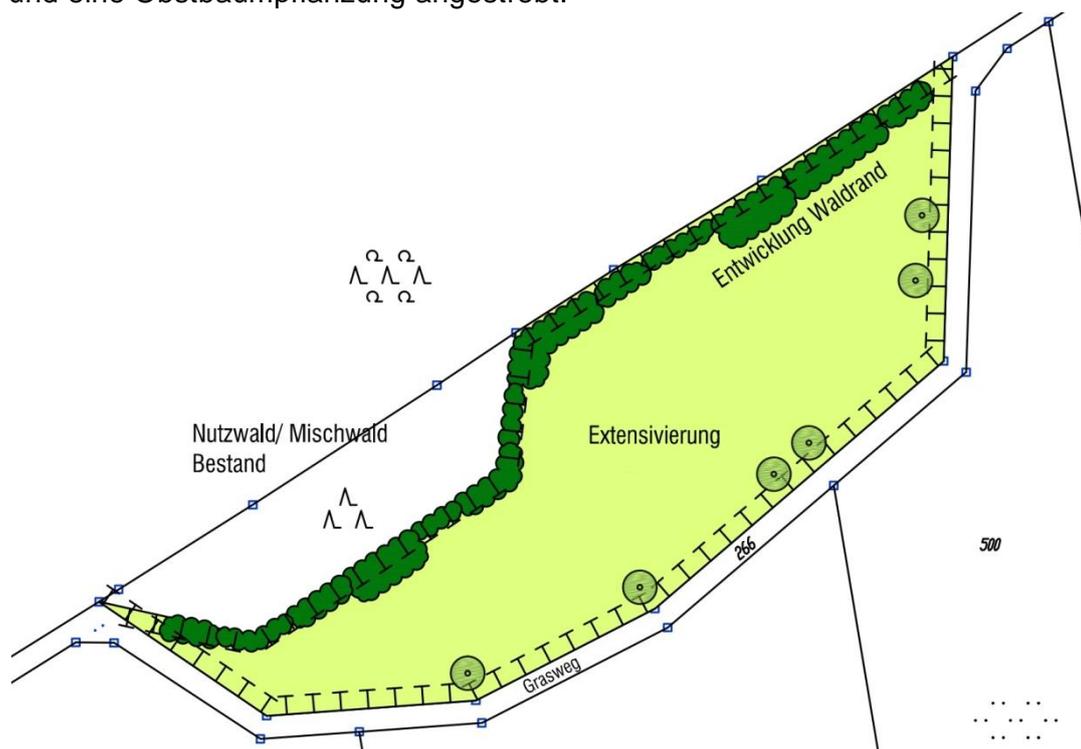


Abb. 23: Planskizze der Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf Fl.Nr. 498

Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels wird die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 02 Frischwiese oder vergleichbar, angesät. Zudem werden 6 Obstbäume als Hochstamm an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (abgemarkter Weg, Grasweg, F.Nr. 266) gepflanzt. Durch die Baumpflanzung wird eine Markierung des im Bestand nicht mehr ablesbaren Grasweges erreicht. Dabei wird auf regionale und ältere Apfel- und

Birnensorten zurückgegriffen. Für die Bepflanzung können weitere Sorten in Absprache mit dem Gartenfachberater des Landkreises verwendet werden.

Südlich des bestehenden Forstes soll ein gestufter Waldrand aus heimischen Sträuchern und Heistern aufgebaut werden. Neben Sträuchern soll hier vorwiegend Wildobst verwendet werden.

Zur Erreichung des Entwicklungsziels „artenreiche, extensive Wiese“ ist zudem eine regelmäßige Mahd erforderlich. Der Mähturnus ist vermutlich zu Beginn der Extensivierung höher, es sind mehrere Mähgänge (ggf. 4 Mähgänge) erforderlich, da der Nährstoffreichtum noch hoch ist. Nach einigen Jahren kann die Anzahl der Mähgänge reduziert werden. Um die bisher intensiv bewirtschaftete Fläche auszuhagern, ist das Mähgut abzuräumen.

Die Obstbäume sollten regelmäßig geschnitten werden. Ggf. ist hier eine Nutzergruppe für das Obst zu finden, wie z.B. ein örtlicher Gartenbauverein.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Entwürfe angefertigt. Diese unterschieden sich im Wesentlichen durch die Erschließung des MD 2 sowie durch die Lage des GE.

Die Entscheidung fiel letzten Endes auf die zuvor beschriebene Variante, da diese optimal parzellierte Grundstück anbietet und eine Erschließung im Norden auf die Straße „Zum Salvusbrunnen“ sowie auf die „Sparrengasse“ anbietet. Des Weiteren wurden im Planungsprozess aus Gründen eines fehlenden Bedarfs das SO_{LW} zurückgenommen.

6. MONITORING

Negative Auswirkungen können sich für die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt ergeben. Es ist zu überprüfen, ob die Retentionsbecken die gesamte Menge an Hang- und Schichtwasser aufnehmen können; ggf. sind weitere Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2023 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Für Fauna und Flora können die Auswirkungen aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung des Gebietes als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen (Baumpflanzungen und Erhalt prägender Grünstrukturen etc.) tragen zur Schaffung neuer bzw. zum Erhalt wertgebender Lebensräume bei und vermeiden/verringern die Beeinträchtigungen. Die Erholungseignung ist ebenfalls nur gering betroffen. Für das Landschaftsbild sind durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und den anteiligen Erhalt prägender Grünstrukturen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, auch wenn sich das Orts- und Landschaftsbild grundlegend ändern wird. Teilweise wird das Landschaftsbild entlastet, da z.B. die Brauerei nicht mehr die gleiche negative Fernwirkung entfaltet. Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene nur sehr geringe, kleinklimatische Auswirkungen. Jedoch stellt die Überplanung für die Schutzgüter Boden und Wasser Beeinträchtigungen mittleren bis hohen Schweregrades dar, denen durch die vorgesehenen Retentionsbereiche entgegengewirkt wird.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf, der intern sowie extern durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet wird.

Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter u. Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Klima und Lufthygiene		Boden		Wasser, Oberflächenwasser	
Fläche	Ergebnis	Fläche	Ergebnis	Fläche	Ergebnis
MD 2	mittel	MD 2	mittel	MD 2	gering
GE	hoch	GE	hoch	GE	gering
Regenrückhalt	gering	Regenrückhalt	gering	Regenrückhalt	keine
Parkplatz	mittel	Parkplatz	mittel	Parkplatz	gering
Wasser, Grundwasser		Flora und Fauna		Landschaftsbild	
Fläche	Ergebnis	Fläche	Ergebnis	Fläche	Ergebnis
MD 2	mittel	MD 2	gering - mittel	MD 2	mittel
GE	mittel	GE	gering	GE	gering
Regenrückhalt	keine	Regenrückhalt	keine	Regenrückhalt	gering
Parkplatz	gering	Parkplatz	gering	Parkplatz	gering
Mensch, Erholung		Mensch, Immissionen		Kultur- und Sachgüter	
Fläche	Ergebnis	Fläche	Ergebnis	Fläche	Ergebnis
MD 2	gering	MD 2	gering	MD 2, GE,	keine
GE	gering	GE	gering	Regenrückhalt,	
Regenrückhalt	gering	Regenrückhalt	keine	Parkplatz	
Parkplatz	keine	Parkplatz	gering		