
GEMEINDE KUTZENHAUSEN



Landkreis Augsburg

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

C) BEGRÜNDUNG & D) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Die im Zuge der vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F.v. 01.06.2022 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F.v. 06.03.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.04.2017) vollzogenen wesentlichen Änderungen wurden gelb hinterlegt.

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Kutzenhausen

Fassung vom 01.06.2022

Projektnummer: 22059

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
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	9
5.	Ziele der Planung	13
6.	Planungskonzept	14
7.	Begründung der Festsetzungen.....	18
8.	Immissionsschutz	23
9.	Energie.....	26
10.	Ver- und Entsorgung	26
11.	Flächenstatistik	28
D)	UMWELTBERICHT	29
1.	Grundlagen	29
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	45
4.	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in d. Bauleitplanung) ..	45
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	49
6.	Monitoring	49
7.	Beschreibung der Methodik	49
8.	Zusammenfassung	50

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 faktischen 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 derzeitigem 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_{red} und Freibad) unterordnen.

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 insgesamt **ca. 108.327 m² (ca. 10,8 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. **60.765 m² (ca. 6,08 ha)** und der teilräumliche Geltungsbereich **TG 2** (MD 2 und GE_{red}) gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan) umfasst eine Fläche von ca. **47.562 m² (ca. 4,76 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, 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_{red}) umfasst die Grundstücke mit den **Fl.Nrn. 9 (TF), 227, 229/2, 229/4 (TF), 229/7, 229/10, 230, 230/3, 266 (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 Augsburger 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_{red}) 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_{red}) 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_{red}):

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 mit reduzierten Emissionen“ (GE_{red}) 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 mit reduzierten Emissionen, 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 mit reduzierten Emissionen vergrößert und auf die Ausweisung des Sondergebietes für die Landwirtschaft aufgehoben wird, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist 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:

- Das 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.
- Die Untergliederung des GE_{red} wird aufgrund des Entfalls des SO_{LW} hinfällig.
- Das GE_{red} wird insgesamt um ca. 50 % vergrößert.
- Die Erschließung und Ein-/Durchgrünung des MD 2 wird infolge der Vergrößerung des GE_{red} und des Entfalls des landwirtschaftlichen Anwandweges im Nordosten modifiziert.
- Die Baugrenzen im MD 1 entfallen; die Überbaubarkeit der Grundstücke richtet sich somit ebenfalls nach § 34 BauGB.

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

Teilweise angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden der Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich des Ortskerns“ sowie südwestlich in ca. 200 m Luftlinie Entfernung der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Anger“.

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

Der qualifizierte Bebauungsplan ist vom einfachen Bebauungsplan durch das Planzeichen „Grenze des teilträumlichen 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.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Kutzenhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm und den Regionalplan mit der Raumstruktur der Äußere Verdichtungszone definiert. 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 2013 und des RP 9 zu beachten:

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 der Bevölkerung 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 Verkehrsentwicklung [...]. (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 Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden. (3.1(G))

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1(G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 [...] 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 Siedlungsbrachen, 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))

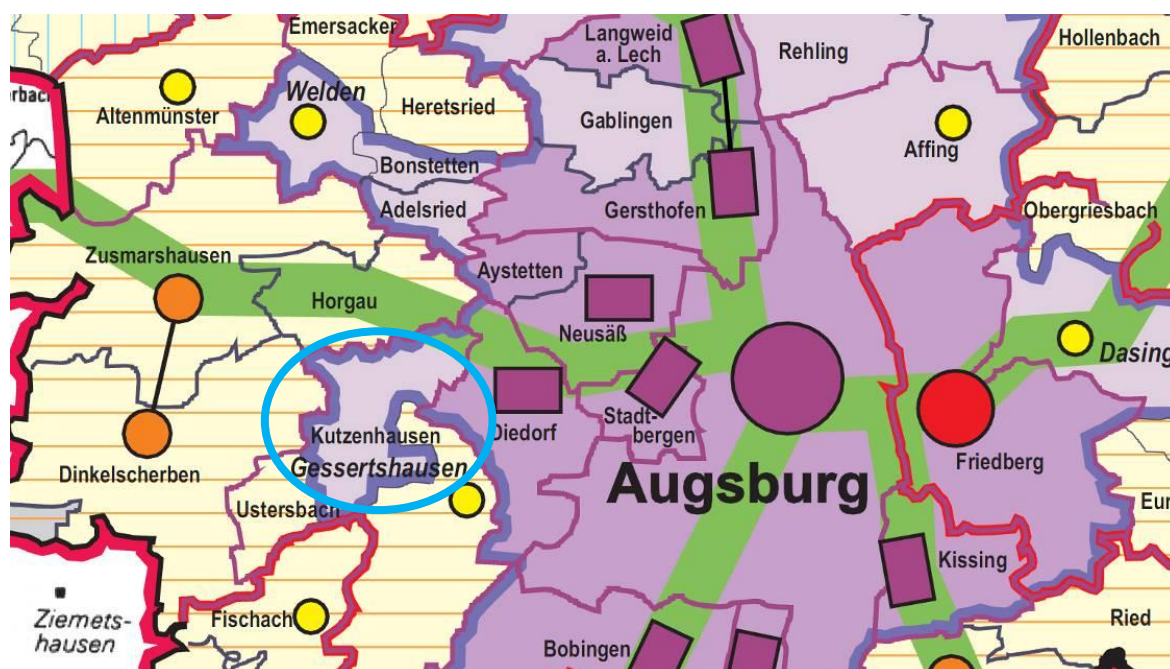


Abb. 9: Ausschnitt a.d. Regionalplan d. Region Augsburg (RP 9), Karte 1 - Raumstruktur, o.M.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 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 Gewerbegebietes mit reduziertem Emissionsverhalten 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
 - o Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen vorhandenen Betrieb
 - o Schaffung von Angebotsgewerbeflächen für Neubetriebe
- Erweiterung und Sicherung des Freibades
 - o Bauplanungsrechtliche Sicherung der Freizeit- und Erholungsnutzung
 - o Sanierung und Ausbau des Badebeckens sowie der Badeinfrastruktur
 - o Erweiterung der Liegefläche
 - o Neuordnung des ruhenden Verkehrs gegenüber dem Freibad
- Sicherung und Bereitstellung eines dörflichen Wohnraumbedarfs
 - o Zulassung eines breiten Nutzungsspektrums nach BauNVO um den dörflichen Charakter zu erhalten
 - o Die Abgrenzung erfolgt auf Grundlage der Lärmverträglichkeit zur Biogasanlage Eschay
 - o Dorfgerechte Erschließungsgestaltung mit Aufbau eines durchgrünten Angerbereiches
 - o Herstellung einer fernwirksamen Ortsrandeingrünung
- Ziele zum Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses
 - o Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen (Hanglage)
 - o Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregenniederschlagsereignissen des Gewässers Herrenroth
 - o 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 mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) 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 alleeartige 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 mit reduzierten Emissionen GE_{red}:

Das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) befindet sich nördlich an die Sparrengasse angrenzend und wird westlich durch das MD 1 und östlich durch die geplante Erschließungsstraße zum GE_{red} 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 GE_{red} 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 mit reduzierten Emissionen nördlich und östlich des Bestandsbetriebes festgesetzt.

Ergänzend soll im GE_{red} 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 GE_{red} berücksichtigen den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber von Immissionsorten (dörfliches Wohnen), indem hier gemäß der lediglich solche Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen in ihrem Lärmverhalten nicht wesentlich stören.

Das abgestimmte Planungskonzept sieht zum einen die Standortsicherung zum anderen eine ansprechende und dorfverträgliche Neugestaltung des Dorfrandes vor. Dabei werden die Nutzungen so zonierte, 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_{red}, 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_{red} 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 größtenteils durch die beabsichtigte Planung aufgelöst, sodass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge fortan über die geplante Erschließungsstraße an den verbleibenden Feldweg im Norden gelangen.

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 Grünstreifen 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. 6,0 m bis 8,5 m breite Ortsrandeingrünung mit Regenrückhaltmaßnahmen 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_{red} 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 mit reduzierten Emissionen (GE_{red}, 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 der **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 Tank-**

stellen 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_{red}:

Der in der Planzeichnung mit GE_{red} gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen 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 hier nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen in ihrem Lärmverhalten nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen und 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.

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, wurden ausnahmsweise zugelassen, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

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_{red}:

Das Maß der baulichen Nutzung des GE_{red} 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 beschränkt. Dadurch

wird der vorgesehene dörfliche Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

GE_{red}:

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 ist jedoch ausnahmsweise zulässig.

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. Fassaden sind bei Doppelhäusern in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Demnach sind grelle als auch leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien nicht für eine Fassadengestaltung oder Dacheindeckung geeignet, da sie aus dem dörflichen Erscheinungsbild zu sehr herausstechen würden und nicht dem dörflichen Charakter angemessen erscheinen. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zulässig.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich dabei am historischen Vorbild (Hofgebäude mit steilem Satteldach) orientieren, kann dabei aber modern interpretiert werden. Die Fest-

setzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden dienen der Sicherung dorfbildtypischer Qualitäten. Hierzu gehört auch eine dem Gesamterscheinungsbild untergeordnete Gestaltung von Werbeanlagen. Diese sind alleinig in den GE_{red} zulässig und haben sich dementsprechend unterzuordnen. Je Anlage dürfen 10 % der Fassadenfläche nicht überschritten werden.

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_{red} 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**

Die Gemeinde hat die Hochwasserthematik gutachterlich untersuchen und bewerten lassen. Das Büro Grontmij kommt zu dem Ergebnis, dass anhand einer 2-D Berechnung der HQ 100 Situation größtenteils derzeit bereits bebaute und damit nach § 34 BauGB zu bewertende Bereiche betroffen sind.

Lediglich an drei Teilfluren nördlich der Sparrengasse ist ein Bereich von wild abfließendem Niederschlagshangwasser zu verzeichnen, das dann südlich der Sparrengasse sich mit dem HQ 100 vermischt.

Südlich der Sparrengasse ergibt sich eine Überlagerung von wild abfließendem Oberflächenwasser mit dem HQ 100 der Herrenroth. Nach erneuter fachgutachtlicher Rücksprache mit dem Büro Sveco (ehem. Grontmij), ist nach derzeitigem Erkenntnisstand davon auszugehen, dass es sich nördlich der Sparrengasse ausschließlich um das wild abfließende Oberflächenwasser der Hänge handelt.

Für diese Flächen mit abfließendem Oberflächenwasser ist im derzeitigen Außenbereich gem. § 35 BauGB im **GE_{red} und MD 2** wird ein Konzept zur Hochwassersicherung über Regenrückhaltebereiche und Regenrückhaltmaßnahmen entwickelt, dabei wird der verlorene Retentionsraum 1:1 ersetzt werden.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden unter B II - § 4 Festsetzungen getroffen, wonach diese Bereiche gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann bebaut werden dürfen, wenn die Rückhaltmaßnahmen hangoberseits hergestellt sind.

Für die HQ 100 Überschwemmungsbereiche im derzeitigen Innenbereich gem. § 34 BauGB im MD 1 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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

- Biogasanlage "Eschey"

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Biogasanlage "Anton Eschey". Für die Biogasanlage liegt ein Bescheid mit Auflagen zum Immissionsschutz vor. Darin sind an dem Wohngebäude "Zum Salvusbrunnen Nr. 15, 13 + 11" die Immissionsrichtwerte von tagsüber 54 dB(A) und nachts von 39 dB(A) einzuhalten.

- Brauerei Rapp KG

Südlich des Plangebietes befindet sich die Brauerei Rapp KG.

Durch die Emissionen sind bereits jetzt an den vorhandenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Für die Brauerei Rapp KG sind mittel bis langfristig Lärminderungsmaßnahmen in dem Aufstellungsverfahren des südlich angrenzenden Bebauungsplanes "Betriebs-sicherung und Erweiterung Brauerei Rapp" vorgesehen.

Somit entstehen im Plangebiet keine unzumutbaren Lärmimmissionen.

Es entstehen durch die neuen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude im Dorfgebiet) auch keine unzumutbaren Nachteile für den Betrieb der Biogasanlage nord-östlich des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen der Biogasanlage. Im Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet mit reduzierten Lärmemissionen festgesetzt. Hier sind Gewerbebetriebe nur dann zulässig, wenn deren Lärmemissionsverhalten dem eines Betriebes in einem Mischgebiet entspricht. Da sich an das Gewerbegebiet dörfliche Strukturen anschließen (mit den gleichen Orientierungswerten wie ein Mischgebiet) fügt sich das Gewerbegebiet in die umliegenden Nutzungsarten ein.

Es wurde hier von einer Lärmkontingentierung abgesehen, da eine hohe Gewerbelärm-vorbelastung durch den südlich des Plangebietes gelegenen Parkplatz der Brauerei Rapp KG vorliegt. In dem südlich angrenzenden Bebauungsplan "Betriebs-sicherung und Erweiterung Brauerei Rapp" wurden Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen. Daher hätte eine Lärmkontingentierung gegebenenfalls eine unnötige Einschränkung für die Nutzung des geplanten Gewerbegebietes zur Folge.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Emissionskontingentierung nicht erforderlich, da der Schallschutz den Anforderungen eines Mischgebietes entspricht. Somit ist der Schall-

schutz hier genauso geregelt, wie in dem MD-Gebiet. Auch hier erfolgte keine Lärmkontingentierungen und die Zulässigkeit richtet sich im Endeffekt an der Einhaltung der in der Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen eines Dorfgebietes.

Bei der Lärmkontingentierungen soll auch der Aspekt des "Windhundprinzips" verhindert werden (der erst der sich ansiedelt bekommt das größte Lärmkontingent, die sich später ansiedeln dürfen dann kaum noch einen Lärmbeitrag aufweisen). Dies ist hier aber keine Gefahr, da die Flächen sich im Wesentlichen im Eigentum eines Betriebes befinden, der sich hier erweitern möchte.

Die Gesamtbetrachtung der emissionsrelevanten Einrichtungen des landwirtschaftlichen Betriebes (Althofstelle und eventuelle spätere Erweiterung) erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung für dieses Vorhaben.

8.2 Verkehrslärm

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO – Guidelines for community Noise) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmer) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Da der Lärm nachts vorwiegend von LKW mit einem hohen Anteil an tieffrequenten Geräuschen verursacht wird, und die Schalldämmung im tieffrequenten Bereich schlechter ist, wird zur Erzielung eines Innenpegels nachts von etwa 30 dB(A) ab einem Außenpegel von etwa 45 dB(A) eine "Wegorientierung" von Schlaf- oder Kinderzimmern, bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gefordert.

Es wurden die jeweiligen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 vorgegeben.

Somit ist im Bauantrag für die jeweiligen Gebäude bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Nutzung (Wohnung, Büro, Praxis usw.), der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Für die Gebäude ist ein Genehmigungsverfahren nach der BayBO erforderlich. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 64 der BayBO ist hier ausgeschlossen. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die geforderten Schalldämm-Maße für die Außenbauteile (auch von raumbegrenzenden Dachflächen) erbracht werden.

Schallschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

8.3 Sportlärm

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

8.4 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Sparrengasse bzw. "Zum Salvusbrunnen" geplant.

Hier erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

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.

Infolge der Bebauung ist eine Verkehrslärmzunahme zu erwarten; die Grenzwerte der 16. BImSchV werden hierdurch allerdings nicht überschritten. Diese sind zwar nicht unmittelbar anwendbar, da Sie nur beim Neubau von Straßen gelten. Sie können jedoch als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die Gemeinde hält dies vorliegend auch für vertretbar, da die Werte nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis gewährleisten.

Daher ist die Pegelzunahme als zumutbar anzusehen. Alternative Erschließungen sind städtebaulich nicht darstellbar.

8.5 Achtungsabstand gemäß KAS 18 i.V.m. KAS 32

Der Achtungsabstand wurde ermittelt nach der KAS ohne Detailkenntnisse. Der tatsächliche Achtungsabstand ist erwartungsgemäß geringer. Dem Bauherrn steht es im markierten Bereich (TF Achtungsabstand) offen, ob er durch eine Detailberechnung des Achtungsabstands den Nachweis erbringt, dass der konkrete Abstand geringer ist oder durch geeignete Vorkehrungen sicher stellt, dass es zu keinen Gefährdungen kommen kann. Die Verlagerung auf das Einzelgenehmigungsverfahren ist möglich und auch sinnvoll, da noch keine Kenntnisse über die konkreten Bauvorhaben im fraglichen Bereich bestehen und andererseits auch davon auszugehen ist, dass eine sachgerechte Klärung im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen kann.

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.

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.

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)	108.327
Einfacher Bebauungsplan	60.765
Dorfgebiet (MD 1)	34.687
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Freibad	11.115
Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltebecken, Gräben)	2.280
Straßenverkehrsflächen (inkl. Parkplatz, Weg)	11.783
Landwirtschaftlicher Anwandweg	900
Qualifizierter Bebauungsplan	47.562
Dorfgebiet (MD 2)	19.680
Private Grünfläche	265
Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE _{red})	17.680
Öffentliche Grünflächen (inkl. Regenrückhaltebecken)	3.204
Straßenverkehrsflächen (inkl. Weg)	6.733
Externe Ausgleichsflächen	19.455
Ermittelter Ausgleichsflächen-Nachweis	13.470

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 emissionsreduziertes Gewerbe GE_{red} 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 Naturparks „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.

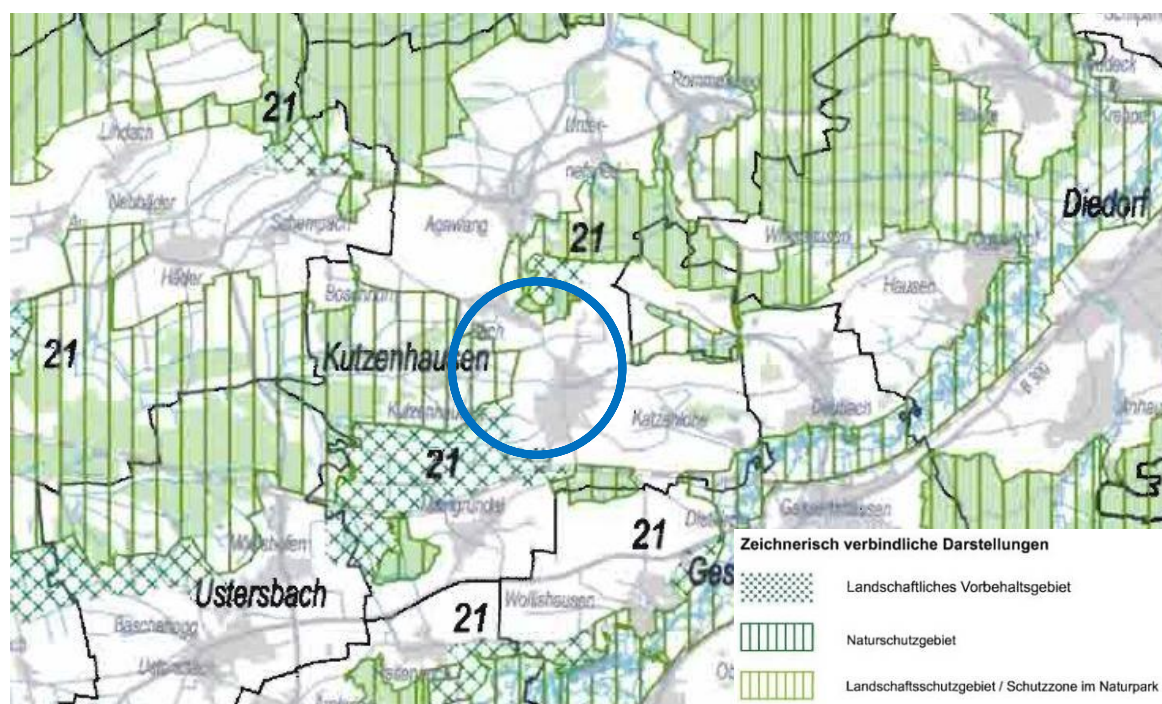


Abb. 10: Ausschnitt a. d. Regionalplan d. Region Augsburg (RP 9), Karte 3 – Natur und Landschaft, o.M.

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. 11: 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 Augsburger 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_{red} 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 _{red}	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. 12: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), o.M.
(© Bayer. Landesamt f. Umwelt 2013)

2.2.2 Auswirkungen

MD 2 und GE_{red}

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_{red} 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 _{red}	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 Planungsgebietes 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_{red}, MD 1, Freibad und Parkplatz sind hier betroffen.



Abb. 13: 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), die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist, macht 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_{red}. 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 wird ein Konzept zur Hochwassersicherung entwickelt, dabei wird der verlorengelassene Retentionsraum 1:1 ersetzt werden.



Abb. 14: Lageplan Überflutung HQ 100, o.M. (Quelle: Grontmij GmbH)

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. Insbesondere die Planungsbereiche GE_{red}, Freibad und Parkplatz sind als von Hochwasser (vermutlich durch wild abfließendes Hangwasser) betroffen im IÜG dargestellt. Der teilweise lehmige Boden erschwert zudem eine Versickerung und verstärkt die Gefahren durch Hangwasser. Zum Schutz der Bebauung sind Retentionsbecken und Abflussgräben vorgesehen, die das Hangwasser geordnet abführen und einer Versickerung zuführen sollen. Somit wird den Auswirkungen entgegengewirkt und es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Grundwasser:

MD 2 und GE_{red}

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 Retentionsbecken
GE _{red}	gering	Festsetzung von Retentionsbecken
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 _{red}	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 Ortsrandeingrünung, 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. 15: Blick a. d. Obstwiese im Süden d. MD2 (links)



Abb. 16: 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 Grünfläche mit Baumbestand 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 _{red}	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. Goldammern 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. 17: Graben östlich des Parkplatzes, südlich der Sparrengasse (links)



Abb. 18: Baumbestand Zum Salvusbrunnen, Fl.Nr. 229/1 (rechts)

Auswirkungen



Abb. 19: 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_{red}, 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_{red} 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_{red}

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 in GE_{red} 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_{red} 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 Verbotsstatbeständen durch Festlegung des Fällzeitpunktes.
GE _{red}	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. 20: Abb. 1 Blick auf das Planungsgebiet von Norden (links)

Abb. 21: 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 mittleren 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 _{red}	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 wohnungsnahe 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 Augsburger 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 _{red}	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 Dorfgebietsflächen sowie von Flächen für Gewerbebetrieben mit reduzierten Emissionen erfolgt eine Erweiterung der bestehenden dörflichen Strukturen; damit fügt sich die Neuplanung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Während die Erschließung der Neubauflächen des GE_{red} 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 in diesem nur Betriebe mit reduzierten Emissionen zulässig sind. Damit entspricht das festgesetzte GE_{red} dem Emissionsverhalten eines Mischgebietes.

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.

Hinsichtlich des Gewebelärms ist anzunehmen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, die mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm vom 26.08.1998 übereinstimmen, an der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden; somit entstehen im Plangebiet keine unzumutbaren Lärmimmissionen.

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 _{red}	gering	Zulässigkeit von ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben
Regenrückhalt	keine	Keine lärm- oder geruchsemitierende 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 6,0 m bis 8,5 m breiten und dicht bepflanzten Ortsrandeingrünung im MD 2 mit Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (ausgenommen davon sind Obstbäume); der zu bepflanzende Flächenanteil für die Baum- und Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Flächen betragen.
- Pflanzung eines Baumes pro angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche im MD 2 und von mind. 15 Bäume im GE_{red}

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

Eingriffsrelevant und ausgleichspflichtig sind lediglich die Planungsbereiche MD 2, GE_{red} 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_{red}) 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 Neutraflächen 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 (Ortsrandeingrünung) (Reduzierungswert 0,15) - Festsetzung straßenbegleitender Bäume, unversiegelter Parkstreifen (Reduzierungswert 0,05) - Geringstmögliche Versiegelung des Bodens (Reduzierungswert 0,05)	0,30
GE _{red}	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	Kompensationsfaktor	Ausgleichsverpflichtung
MD 2	19.680 m ²	0,30	5.904 m ²
GE _{red}	17.680 m ²	0,40	7.072 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz (südlich des Freibads)	1.410 m ²	0,35	494 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung			13.470 m²

Für Eingriffe aus den geplanten Bauvorhaben ist insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **13.470 m²** zu erbringen.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von ca. **13.470 m²** wird auf folgenden Flächen der Gemeinde Kutzenhausen bereitgestellt:

- Fl.Nr. 202/0, Gemarkung Rommelsried 10.058 m²
- Fl.Nr. 498, Gemarkung Agawang 9.397 m²

Gesamte Ausgleichsflächen	19.455 m ²
Ausgleichsbedarf	13.470 m²

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden die beiden herangezogenen Fl.Nrn. mit einer Gesamtgröße von 19.455 m² als Ausgleichsflächen umgesetzt. Nach Abbuchung des infolge der 1. Änderung ermittelten Ausgleichflächenbedarfs von 13.470 m², werden die verbleibenden 5.985 m² dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben und stehen somit für künftige Bauleitplanverfahren zur Verfügung.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich Dornbirn, 6850, Österreich

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.

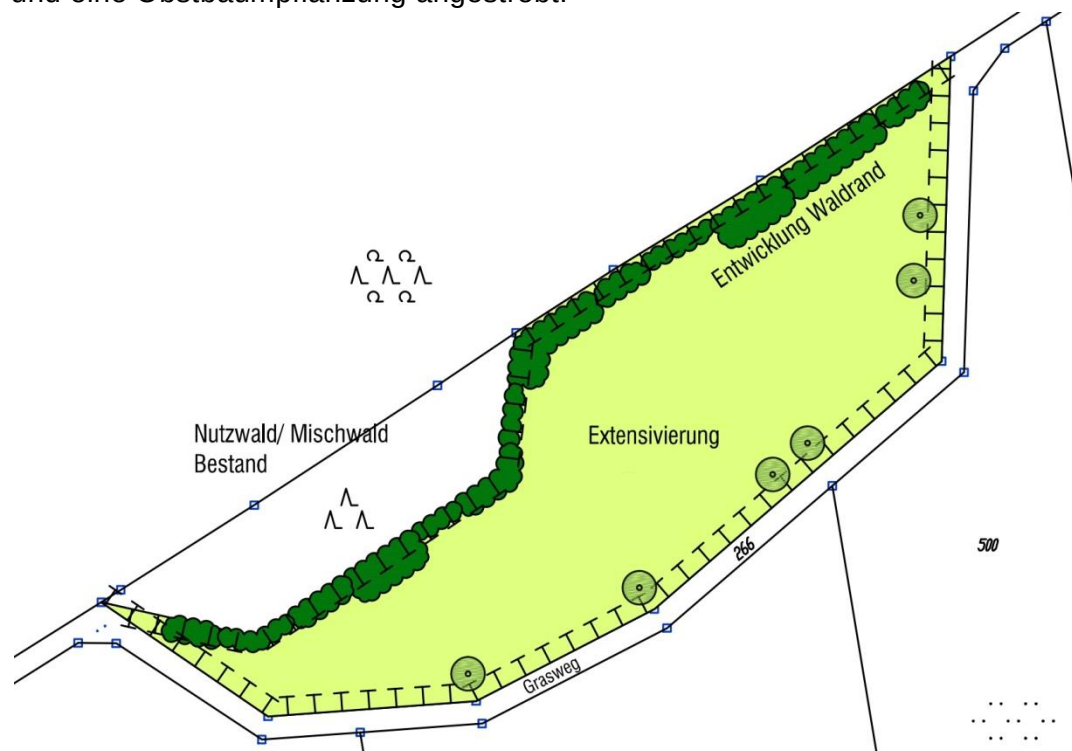


Abb. 22: Planskizze der Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf Fl.Nr. 498

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_{red}.

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 Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013/2018 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 von **13.470 m²**. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Fl.Nr. 202 Gmkg. Rommelsried/Gemeinde Kutzenhausen und der Fl.Nr. 498 Gmkg. Agawang/Gemeinde Kutzenhausen durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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 _{red}	hoch	GE _{red}	hoch	GE _{red}	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 _{red}	mittel	GE _{red}	gering	GE _{red}	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 _{red} ,	keine
GE _{red}	gering	GE _{red}	gering	Regenrückhalt,	
Regenrückhalt	gering	Regenrückhalt	keine	Parkplatz	
Parkplatz	keine	Parkplatz	gering		