



Nach Äußerung des Kreisbaumeisters stellt sich die einzeilige Entwicklung nach Westen entlang des Unteren Lohwegs städtebaulich unmotiviert dar, sodaß erhebliche städtebauliche Bedenken vorzubringen sind. Es wird angeregt, anstelle der westlichen Bauparzelle (in der Planzeichnung mit 646 qm angegeben) die zwischen der östlichen Bauparzelle (angegebenen mit 945 qm) und dem bestehenden Gebäude Musikheimstraße 16 gelegene Teilfläche des Grundstücks Fl.nr. 888/1, die nach Umsetzung des Bebauungsplans ohnehin zum Innenbereich i.S.d. §34 BauGB wird, in den Geltungsbereich einzubeziehen und einer mit den Belangen des Immissionsschutzes verträglichen Bebauung und Nutzung zuzuführen.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Zum Bebauungsplan wurde eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der Bebauungsplan führt jedoch zu Eingriffen in Natur und Landschaft, welche nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG auszugleichen sind (§1a Abs.3 BauGB). Eingriffe können durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Befestigung, Versiegelung und Überbauung von Grundflächen entstehen, da die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.

In den veröffentlichten Unterlagen wurde dies nicht bearbeitet. Die Eingriffe sind im Bebauungsplan zu beschreiben, ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen in Form der Neuschaffung einer Biotopfläche wie Hecke, Feldgehölz, Streuobstwiese, artenreiche Wiese o.ä. im Bebauungsplan darzustellen. Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan auf der Westseite der Baufläche zur freien Landschaft enthalten.

Die Gemeinde Kutzenhausen wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Zum Planentwurf (Fassung vom 12.09.2024) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Loh“ im Ortsteil Maingründel durch die Gemeinde Kutzenhausen bestehen keine zwingenden wasserrechtlichen Hinderungsgründe. Weitergehende Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird Folgendes angemerkt:

Bei Herstellung der Verlängerungsstrecke der Musikheimstraße wären auch die Grundstücke Flur-Nrn. 491, 492 und 493 sowie das im geplanten Baugebiet liegende Grundstück Flur-Nr. 488