



25. 1. 24

Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: karlheinz.lutz@kutzenhausen.de
Gemeinde Kutzenhausen
Schulstr. 10
86500 Kutzenhausen



POSTANSCHRIFT
Landratsamt Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
(0821) 3102-0
info@LRA-a.bayern.de
www.landkreis-augsburg.de

**BAULEITPLANUNG, BAUORD-
NUNG**

DATUM
25.01.2024
IHR SCHREIBEN VOM
01.12.2023
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN
50-3722-2023-BB

ANSPRECHPARTNER
Claudia Marquardt

ZIMMER
C 3.04
TELEFON
(0821) 3102-2785
FAX
(0821) 3102-1785
E-MAIL
Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de

**Vollzug der Baugesetze;
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-West“ der Ge-
meinde Kutzenhausen
Beteiligung der Behörden im beschleunigtem Verfahren gemäß
§ 13 a BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes
vom 23.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen folgende Be-
denken und Anmerkungen:

Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir, in der Zeichener-
klärung nur Planzeichen auszulisten, die für den Geltungsbereich
der 2. Änderung zutreffen. Insbesondere sollte die Zahl der Voll-
geschosse in der Legende und in der Nutzungsschablone der
Planzeichnung identisch sein.

Wir weisen darauf hin, daß die in der Präambel und in Ziffer C.1.1
des Textteils genannte Fassungen der Rechtsgrundlagen zwi-
schenzeitlich überholt sind. Nachdem die Gemeinde die Ände-
rung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13
a BauGB durchführen möchte, sollte der „§13a“ auch in der Prä-
ambel genannt werden.

Die in „§3 Ordnungswidrigkeiten“ des Textteils genannten Rechts-
grundlagen („Art. 89“ und „Art. 91“) entsprechen nicht der aktuel-
len Fassung der BayBO und sind zu überarbeiten.



Die in Ziffer C.1.3 des Textteils und an weiteren Stellen genannte „Fl.Nr. 626“ ist nach unserem Kenntnisstand nicht zutreffend. Stattdessen „Fl.Nr. 628“?

Es ist nicht rechtsklar, was die Gemeinde mit Ziffer C.1.4 des Textteils „...bisherige Nutzungen ... [werden] außer Kraft gesetzt.“ über die Festsetzung der Art der Nutzung in Ziffer C.2.1.1 hinaus regeln kann. Es besteht auch keine Rechtsgrundlage, z.B. einen auf einer Baugenehmigung basierenden Bestandsschutz im Bebauungsplan aufzuheben. Ziffer C.1.4 des Textteils sollte ersatzlos entfallen.

Die in Ziffer C.2.3.1 des Textteils für Hauptgebäude vorgesehene Regelung „Keine Geschosse-Regelung“ widerspricht der Planzeichnung mit „II“. Dies ist rechtsklar zu überarbeiten (evtl. „max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschosß im Dachraum liegen muß“?). Auch die Zahl der Vollgeschosse in Legende und in der Nutzungsschablone der Planzeichnung sind rechtsklar anzupassen („II“ oder „I+D“?).

In Ziffer C.2.3.1 des Textteils sind die oberen Bezugspunkte für Trauf-, First- und Attikahöhen noch rechtsklar zu definieren.

Die Gemeinde sollte nochmal überdenken, ob die Ziffer C.2.3.1 des Textteils vorgesehene Höhenlage OK FFB-EG bezogen auf die Bestandsstraße, „gemessen im Bereich der jeweiligen Einfahrt/Eingang“ konkret und rechtsklar umgesetzt werden kann (ggf. „gemessen in der Mitte der jeweiligen Einfahrt“). Ist aufgrund der Geländeverhältnisse für das Grundstück Fl.nr. 628 ggf. eine abweichende Höhenfestsetzung angezeigt?

Der Begriff „einheitlich zu gestalten“ in Ziffer C.2.3.1 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar. Inwiefern sind die Gebäude identisch auszuführen?

Die Formulierung „Außenwände sind in Gestalt und Farbe aufeinander abzustimmen. Leuchtfarben bzw. grelle Farben“ in Ziffer C.2.3.3 stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und sollte entfallen.

Ziffer C.2.5.1 des Textteils ist inhaltlich an der Einschätzung des Forstamtes zu orientieren. Die im Textteil genannte „Waldwurfgränze (s.Plan)“ bzw. „innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Windwurfgränze“ ist in der Planzeichnung nicht erkennbar. Für die im zweiten Punkt der Ziffer C.2.5.1 vorgesehene Regelung besteht keine Rechtsgrundlage als Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Thematik muß die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewältigen sowie in die Abwägung und Begründung einstellen.

Die in Ziffer D.3 der Begründung genannte „16. Flächennutzungsplanänderung“ umfaßt nach unserem Kenntnisstand nicht den verfahrensgegenständlichen Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planentwurf (Fassung vom 15.11.2023) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-West“ in Rommelsried durch die Gemeinde Kutzenhausen stehen grundsätzlich zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe nicht entgegen. Hierzu ergeht bezüglich der Festlegung zur Niederschlagswasserbeseitigung (C.2.5 + D.6.3) folgende Anmerkung:



Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden (zulässig), wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde bestehen aus Sicht des naturschutzfachlicher Sicht folgende Einwendungen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Süd-West:

Auf der Westseite der neuen Bauflächen stehen Großbäume, teilweise alte Eichen, die für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger wertvolle Lebensräume bieten, welche bei einer Fällung verloren gehen. Ferner sind die Waldrandbäume für das Landschaftsbild und den Schutz des hinterliegenden Waldbestandes vor Sturm wichtig. Die Baugrenzen liegen außerdem innerhalb der Baumfallgrenze der westlich angrenzenden Waldbäume, was zur Folge hätte, dass der Wald auf der entsprechenden Breite abgeholzt werden müsste. Diesbezüglich ist auch eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich.

Aus den o.g. Gründen sollte auf eine Ausweisung der 3 Bauparzellen verzichtet werden.

Dem Bodenschutzrecht sind im geplanten Geltungsbereich (Flurstücke 112/3, 619 und 628 der Gemarkung Rommelsried) keine Altlasten bekannt.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird Folgendes angemerkt:

Es bestehen Bedenken der Erschließung hinsichtlich der Zuwegung durch einen Gehweg für das Grundstück Fl.Nr. 628 Gemarkung Rommelsried, da keine Erschließungsstraße vorhanden ist.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen. Betreffend des Anwesens auf der Flurnummer 628 somit auch vorne an der Durchgangsstraße „Am Mühlberg“.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 23.01.2024 und der wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt