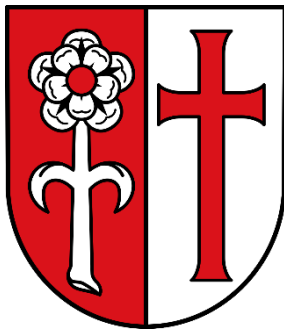


H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „SÜDLICH DER ST. URSULA-STRASSE“



GEMEINDE KUTZENHAUSEN

LANDKREIS AUGSBURG
Änderungen sind **GELB** markiert

Entwurf zur

erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 20.03.2024

geändert am 23.10.2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	4
3.	Übergeordnete Planung.....	5
4.	Planungsalternativen	12
5.	Städtebauliche Ziele	13
6.	Art der baulichen Nutzung	13
7.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.	Erschließung	14
9.	Ver- und Entsorgung	15
10.	Behandlung von Niederschlagswasser	16
11.	Verkehrslärmentwicklung.....	16
12.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
13.	Flächen	17

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Südlich der St. Ursula-Straße“ beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Kutzenhausen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnflächen in der Ortsmitte des Ortsteils Rommelsried.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Wohnflächen im Umfeld an. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Rommelsried und umfasst folgende Flurnummern:

Fl. Nrn. 251/7, 251/20, 251/39, 251/40, 252 und 251/3.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnflächen. Für die Wahl des Standortes spricht, dass die große Lücke im Innenbereich von Rommelsried geschlossen werden kann und somit in das bestehende Wohngebiet eingefügt wird. Das Wohngebiet weist somit eine ausreichende Entfernung zu möglichen Immissionsorten auf.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplanes werden nicht nur neue Entwicklungsflächen für Wohngebiete verfügbar gemacht, sondern die Ausweisung fügt sich auch in eine bereits gewachsene Struktur ein.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte des Ortsteils Rommelsried auf den Fl. Nrn. 251/7, 251/20, 251/39, 251/40, 252 und 251/3 (Gemarkung Rommelsried).



Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2024

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen bestehende Wohngebiete an. Im Planungsgebiet ist eine unebene Topographie aufzufinden. Das Gebiet fällt Richtung Westen ab.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Gemeinde Kutzenhausen zählt zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP)

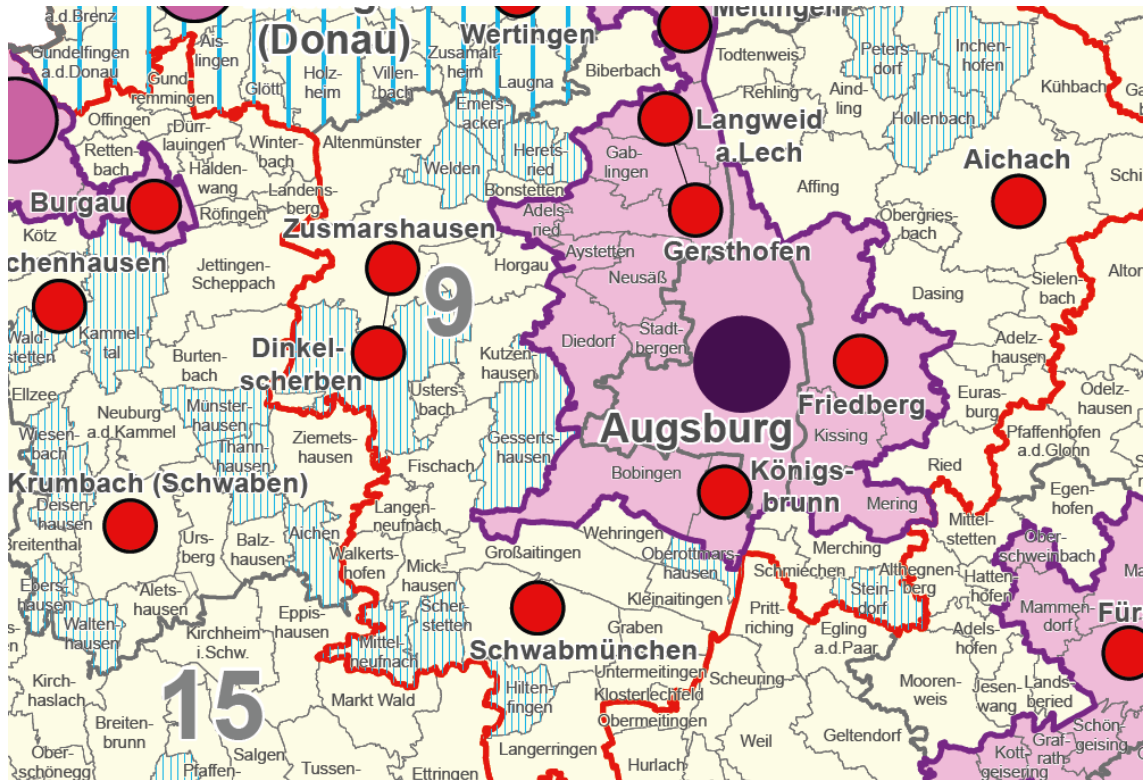


Abbildung 2 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2020

 — Allgemeiner ländlicher Raum

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt der Gemeinde Kutzenhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann.

Im LEP sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln
- Den Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen
- Die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren
- Die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

(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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

~~— (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“. (LEP 2020, Kapitel 3.1, S. 50).~~

~~— (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 2020, Kapitel 3.3, S. 52).~~

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 2023, Kapitel 3.1.1, S. 63).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 2023, Kapitel 3.2, S. 66).

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 2023, Kapitel 3.3, S. 68).

Im Kapitel 8.3 Bildung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

- (G) „Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen“ (LEP 2023, Kapitel 8.3.1, S. 130).

Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.

Der Bebauungsplan steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg

Die Gemeinde Kutzenhausen ist im Regionalplan der Region Augsburg als Äußere Verdichtungszone eingestuft.

Ziele (Z) und Grundsätze (G):

2.1.1 (Z)

Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

2.2 (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. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.

3.4 (G)

Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden.

3.5 (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

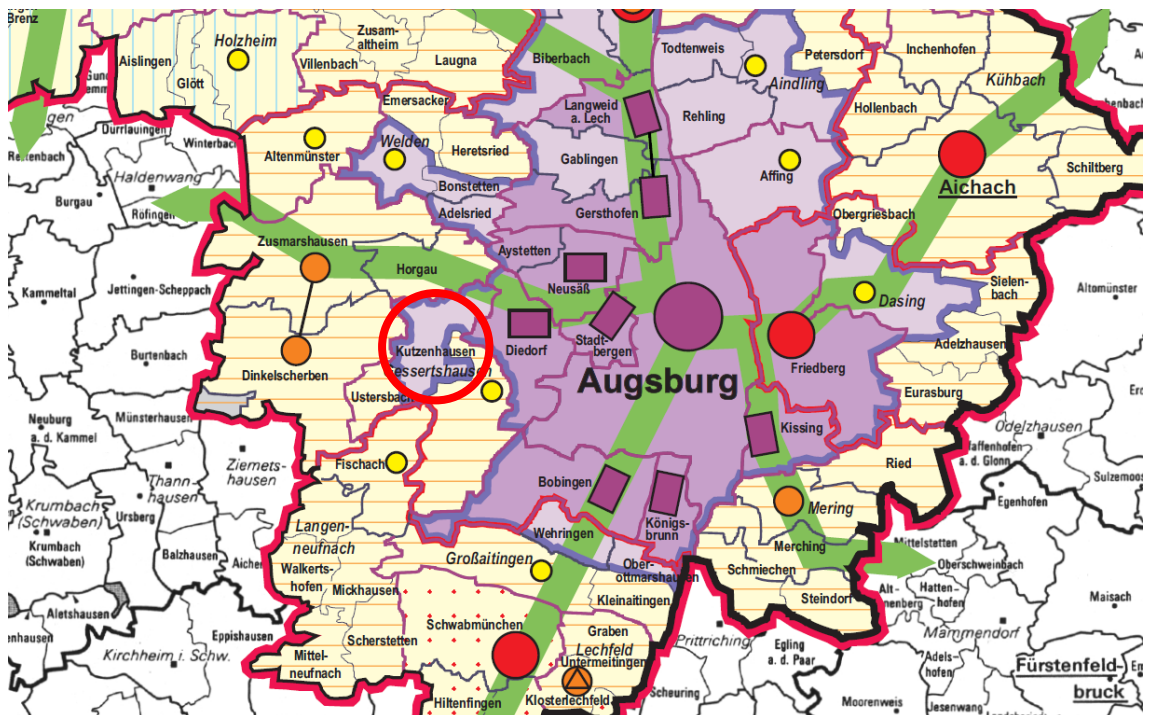




Abbildung 3 – Raumstrukturkarte

Quelle: Regionalplan Augsburg 2006

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Gemeinde Kutzenhausen verfügt über ein integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des ISEK.

3.4 Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, UmweltAtlas, 2024).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Augsburg – westliche Wälder, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Augsburg-westliche Wälder
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.

- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatsstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.
- Baugrund im nördlichen Teil:

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein: Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen, Zersatz, Pyroklastite

Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch

- Boden-/Baudenkmal: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände gem. § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

3.5 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Südlich der St. Ursula-Straße“ dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und somit auch den Zielen der Gemeindeentwicklung. Eine Anpassung im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

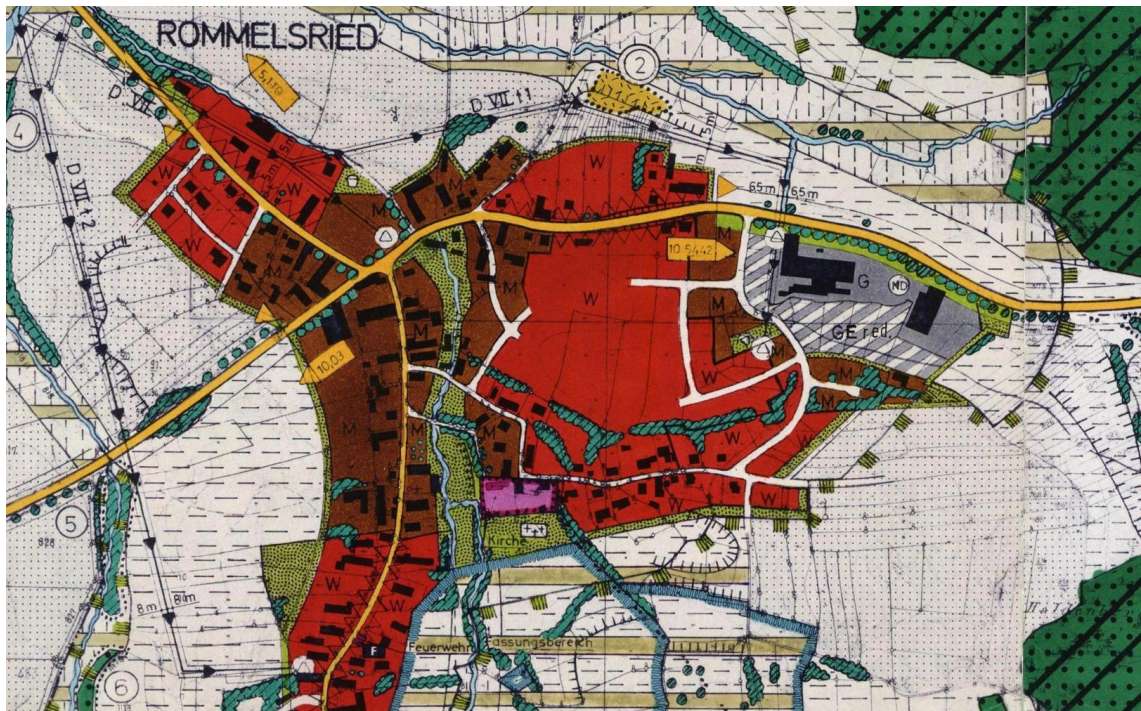


Abbildung 4 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan (Gemeinde Kutzenhausen)



Wohnbauflächen

3.6 Bebauungsplanverfahren

Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, jedoch auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

3.7 Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, Umwelt-Atlas, 2024).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.

- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Augsburg – westliche Wälder.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Gewässer: In und um den Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.
- Baugrund I:

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein; Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen, Zersatz, Pyroklastite

Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch

- Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

4. Planungsalternativen

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Gebiet liegt in der Ortsmitte von Rommelsried und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an und schließt somit die große Lücke in der Ortsmitte von Rommelsried.

Für die Planung und Neuausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von der Gemeinde Kutzenhausen sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Kutzenhausen befinden,
- zusammenhängende Flächen,

- ~~— Flächen, die eine ausreichende Größe für die künftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufweist.~~
- gute Anbindung an überörtliche bzw. überregionale Verbindungsachsen.
- ~~— Flächen, die eine ausreichende Entfernung von schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Wohnbauflächen) aufweisen.~~

Die Flächenanalyse kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet als geeignet, für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen, zu beurteilen ist. Des Weiteren erfüllt der Planungsbereich alle genannten Kriterien.

5. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Kutzenhausen möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird an das bestehende Wohngebiet im Umfeld angeschlossen. Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen entsprechend, weiterentwickelt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Wohngebietes so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren.

6. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes zeigt sich auch in den umliegenden Bebauungen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dadurch entspricht die vorliegende Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt und liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Hauptgebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

7.2 Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Fertigfußbodens für das Erdgeschoss (OK-RFB-EG) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene St. Ursula-Straße sowie über die Haldenbergstraße erschlossen. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt die Erschließung der Grundstücke durch eine Ringschließung.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Entwässerung

Abwasserbeseitigung

Über die Anschlüsse an die bestehenden Kanalleitungen ist die Abwasser-besei-tigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus-reichend be-handeln. Unverschmutztes Wasser ist möglichst dem Untergrund durch Versicke-rung zuzuführen.

9.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

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

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereit-stellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

9.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Be-bau-ungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erd-kabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

9.4 Müllbeseitigung

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

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Behandlung von Niederschlagswasser

Auf das Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Kutzenhausen wird verwiesen.

Es wurde ein Bodengutachten im Zuge des Verfahrens erstellt. Das Ergebnis hat ergeben, dass eine Regenwasserversickerung im Baugebiet aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist. Es wird eine Rückhaltung auf jedem Grundstück mittels Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je 9 m³ festgesetzt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung überprüft. Als Ergebnis wurde eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von 150 m² eingeplant. Dies ist ausreichend dimensioniert, um das aufkommende Niederschlagswasser aufzufangen und entsprechend abzuleiten.

11. Verkehrslärmentwicklung

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Stellungnahme von ACCON GmbH mit dem Stand von 17.07.2024 verfasst. Entsprechend der Stellungnahme kommt es zu folgendem Ergebnis:

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung an der Bebauung im näheren Umfeld eine z. T. deutliche Pegelerhöhung hervorruft, der Beurteilungspegel an sich aber auch unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrszunahme nicht die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erreicht und im Allgemeinen als gering bezeichnet werden kann. Im Bereich der Hauptverkehrsstraßen A1 sowie der A3 sind die Immissionsgrenzwerte z. T. überschritten, was allerdings auch schon im Bestand der Fall ist. Der durch die Planung verursachte Lärmbeitrag ist hier allerdings auch sehr gering <0,5 dB(A). Eine unzumutbare Belastung der umliegenden Bestandsgebäude, ist durch die Planung nicht zu erwarten.“

12. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet in einem Bebauungsplan stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich der St. Ursula-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und sieht keine Eingriffsregelung vor. Dennoch sind Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft umzusetzen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind herzustellen:

- Der Eingriff in das natürliche Gelände ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
- Bauvorhaben sind an den natürlichen Geländelauf soweit es geht anzupassen.
- Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist mit Saat- und Pflanzgut herzustellen.

13. Flächen

Geltungsbereich	19.450 m ²	100 %
Bauflächen	16.270 m ²	84 %
öffentliche Grünflächen	350 m ²	2 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.830 m ²	14 %
<i>davon Gehweg</i>	63 m ²	