



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
15.05.2024
IHR SCHREIBEN VOM
02.04.2024
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN
50-970-2024-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;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Östlich der Horgauer
Straße“ der Gemeinde Kutzenhausen;
Beteiligung der Behörden im beschleunigtem Verfahren gemäß
§ 13 a BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes
vom 08.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Nachdem auf Grundlage des „Art. 6 BayBO“ keine Festsetzung im
Bebauungsplan erfolgt, sollte „Art. 6 BayBO“ auch nicht in der
Präambel genannt werden.

Die Überschrift unter Ziffer E „Planungsrechtliche Festsetzungen“
ist im Hinblick auf eine fehlende weitere Untergliederung des
Textteils wohl entbehrlich.

Ziffer 1.1 des Textteils wird in wesentlichen Punkten abweichend
von §4 BauNVO festgesetzt. Die Begründung enthält keine Aus-
führungen hierzu:

Ziffer 1.1 des Textteils enthält sowohl Festsetzungen zur allge-
meinen Zulässigkeit von „sonstigen Gewerbebetrieben“ (wogegen
erhebliche Bedenken bestehen würden!) als auch zur ausnahms-
weisen Zulässigkeit von „sonstigen nicht störende Gewerbebe-
trieben“. Ziffer 1.1 Nr.3 des Textteils ist ersatzlos zu streichen. In
Ziffer 1.1 Nr.5 des Textteils werden „Gartenbaubetriebe“ im WA



allgemein zugelassen. Dagegen bestehen im Hinblick auf die Gebietswahrung erhebliche Bedenken. Die „Gartenbaubetriebe“ sollten allenfalls als Anlagen, die „ausnahmsweise“ zugelassen werden können“, festgesetzt werden. Darüberhinaus ist ergänzend aufzunehmen, ob die Anlagen nach §4 Abs.3 Nrn. 1, 3 und 5 BauNVO unzulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

In Ziffer 1.2 des Textteils sind die Nrn. 3 und 4 zusammenzuführen: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“. Darüberhinaus ist in Ziffer 1.2 des Textteils ergänzend aufzunehmen, ob die Anlagen nach §6 Abs.3 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) unzulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nachdem im MI keine Dachformen festgesetzt werden, ist in Ziffer 3.1 des Textteils zu ergänzen, ob für Flachdachgebäude die festgesetzte Wand- oder Firsthöhe einzuhalten ist.

Zu Ziffer 4.2 des Textteils: Der Begriff „in der Gestaltung mit diesen abzustimmen“ ist nicht rechtsklar. Inwieweit sind zusammengebaute Garagen und Nebengebäude identisch auszuführen? Der Satz „Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden“ ist zum einen rechtsklar als Ausnahme zu formulieren („können ausnahmsweise zugelassen werden“); zum anderen ist die Bedingung „wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden“ durch eine konkrete rechtsklare Festsetzung zu ersetzen. Im Hinblick auf die ohnehin großzügig gefaßten Baugrenze, sollte die Gemeinde die Notwendigkeit dieser Ausnahme überdenken.

Der letzte Satz der Ziffer 4.2 des Textteils sollte im Hinblick auf die Rechtsgrundlage und aus Gründen der Rechtsklarheit neu formuliert werden: „Der Abstand zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen, auch wenn die festgesetzte Baugrenze einen geringeren Abstand zulassen würde und darf zur Straße hin ...“.

Der Begriff „als ein Gebäude einheitlich zu gestalten“ in Ziffer 4.3 des Textteils ist nicht rechtsklar. Inwieweit sind zusammengebaute Garagen bzw Nebengebäude identisch auszuführen?

Ziffer 3.1 und 5.3 + 5.4 des Textteils sollten zu 1 rechtsklaren Festsetzung zusammengefaßt werden – einschl. der o.g. Anmerkungen zu Flachdachgebäude im MI.

Ziffer 5.6 des Textteils erscheint nicht rechtsklar.

Die in Ziffer 6 des Textteils genannten „öffentlichen Grünflächen“ sind planerisch nicht festgesetzt.

Ziffer 8 des Textteils erscheint nicht rechtsklar umsetzbar: Was bedeutet „großflächig ... anpassen“? Böschungsverhältnis? Sind Stützmauern etc. unzulässig?

Zum 2. Absatz in Ziffer 11 des Textteils: Es ist rechtsklar als Bedingung i.S.d. § 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu formulieren, nach der Durchführung welcher konkreter Maßnahmen das Baugebiet bebaut werden darf. Der Verweis auf die Begründung stellt keine rechtsklare Festsetzung einer Bedingung dar. Es empfiehlt sich außerdem, die Bedingung am Anfang der textlichen Festsetzungen (z.B. als Ziffer E.1) einzufügen.



Ziffer 3 der Begründung ist nicht nachvollziehbar. Es fehlt die Begründung des Mischgebiets und begründet die Ausweisung der Wohnbaufläche mit der Ansiedlung von Gewerbegebieten. Die Begründung ist wesentlich zu überarbeiten.

Die schalltechnische Untersuchung ist für das Plangebiet nicht ausreichend. Z. B. sind die in Ziffer 2 und 5 der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Voraussetzungen für das MI (keine Wohnnutzung – Schlafräume - im EG) in den planerischen und textlichen Festsetzungen nicht umgesetzt. Bereits aus diesem Grund bestehen erhebliche Bedenken.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planentwurf (Fassung vom 20.03.2024) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Östlich der Horgauer Straße“ in Rommelsried durch die Gemeinde Kutzenhausen stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe nicht entgegen. Hierzu ergehen folgende Anmerkungen:

Entlang des Nesselgraben ist ein Gewässerrandstreifen von (mindestens) 5 m Breite auszuweisen.

Bei der Erschließung bzw. Bebauung ist im Hinblick auf die Hanglage zu beachten, dass wild abfließendes Wasser in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 Abs. 1 WHG). Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

Die Ziffer H.5.4 „Hochwasser“ der Begründung ist im Hinblick auf den Stand der Umsetzung zum Planfeststellungsbeschluss vom 24.04.2019 Nr. 52.15 - 645/01-3 V 77 zu aktualisieren.

Auf die Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV): Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer - wird ausdrücklich hingewiesen.

Auch das Bodenschutzrecht hat keine Hinweise auf Altlasten im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts bestehen keine Bedenken bzw. Anmerkungen. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke werden Erschließungsbeiträge anfallen. Zudem werden für die Grundstücke FINr. 460 und 73/1 Erschließungsbeiträge anfallen.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von



mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

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. Für die Bauplatznummer 4 und das bereits bestehende Anwesen Schäfstoßweg 7 somit auch an der Ringerschließungsstraße A.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 08.05.2024 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt