



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
50-3679-2023-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;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Südlich der St. Ursula-Straße“ der Gemeinde Kutzenhausen;
Beteiligung der Behörden im beschleunigtem Verfahren gemäß
§ 13 a BauGB**

Anlagen:
Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom
08.05.2024
Schreiben des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau
und Verkehr vom 27.07.2021

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.

Der in Ziffer D.2 des Textteils als Anlage genannte „Umweltbe-
richt“ ist nicht beigefügt (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung).

Zu Ziffer E – Planungsrechtliche Festsetzungen - des Textteils:

In Ziffer 1.1 des Textteils sind noch Festsetzungen zur aus-
nahmsweisen Zulässigkeit bzw Unzulässigkeit der „sonstigen
nicht störende Gewerbebetriebe“ (§4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO) aufzu-
nehmen.



Nach den Nutzungsschablonen sind bei Haustyp 2 II+D (also 3 Vollgeschosse) zulässig. Dies widerspricht Ziffer 1.2 des Textteils, wonach „maximal 2 Vollgeschosse zulässig“ sind. Dies ist rechtsklar zu überarbeiten, z.B. bei Haustyp 2 „II+d“ mit dem Zusatz, daß das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

In Nutzungsschablone, Planzeichenerklärung und in den Ziffern 3.1 und 3.4 des Textteils sollten identische Begriffe verwendet werden (entweder „Gebäudehöhe“ oder „Firsthöhe“).

Im 2. Satz der Ziffer 5.2 des Textteils sollte aus Gründen der Rechtsklarheit ergänzt werden: „Der Abstand zwischen Garagator und Straße muss mindestens 5,00 m betragen, auch wenn die festgesetzte Baugrenze einen geringeren Abstand zulassen würde.“

Die in Ziffer 5.5 des Textteils genannte Ortsrandeingrünung ist planerisch nicht festgesetzt.

Die Festsetzung der Zisternenpflicht in Ziffer 7 des Textteils sollte in der Begründung noch dargelegt werden. Wir verweisen hierzu auf anliegendes Schreiben des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 27.07.2021. Die Hinweise Ziffer F.1 erscheinen teilweise widersprüchlich zu dieser Zisternenpflicht („soll aufgefangen werden oder...“) und sind zu überarbeiten.

Zu Ziffer E – Örtliche Bauvorschriften - des Textteils:

In Ziffer 2 sollten Festsetzungen zu „Abgrabungen“ ergänzt werden.

In Ziffer 3.1 sollten Dachformen konkret und getrennt für die Gebäudetypen 1 und 2 festgesetzt werden – bzw. kann Satz 1 entfallen, da die konkreten Festsetzung in den Ziffern 3.1.1 und 3.1.2 enthalten sind. Im letzten Satz sollten auch Gebäude mit versetzten Pultdächern berücksichtigt werden.

Die Definition der Wandhöhen in Ziffer 3.2 (S.12) wiederholt teilweise die Definitionen in Ziffer 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 7) bzw ist teilweise ungenauer. Die Festsetzungen zu Höhenlage, Wand- und Gesamthöhen der Haupt- und Nebengebäude auf S. 12 und S.7 sollten zu 1 rechtsklaren Festsetzung zusammengefaßt werden.

Die Begriffe „grelle Farben“ und „glänzende Oberflächen“ in Ziffer 3.3 sind nicht rechtsklar.

Ziffer 3.3 widerspricht hinsichtlich der Dachneigung („ab einer Dachneigung von 24 Grad ...“) der Ziffer 3.1.2 (Schuppendeckung für alle Gebäude des Typs 2, also mit Dachneigung 10 – 28 Grad). Auch die festgesetzten Farben der Dacheindeckungen widersprechen sich. Die verschiedenen Festsetzungen sind zu 1 rechtsklaren Festsetzung zusammenzufassen. Dies gilt auch hinsichtlich der Festsetzungen zu Dachgauben in Ziffer 3.4 mit den Festsetzungen in Ziffer 3.1.1 auf Seite 11.

Die Gemeinde sollte dringend die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf weitere Widersprüche prüfen und ggf überarbeiten.

Der 1. Satz der Ziffer 5 stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und ist mit Ziffer 2 ebenfalls zu 1 rechtsklaren Festsetzung zusammenzufassen.



Es ist nicht rechtsklar, was die Gemeinde mit dem letzten Satz der Ziffer 5 („Die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche“) regeln möchte, insbesondere stellt diese Formulierung keine Festsetzung eines abstandsflächenrelevanten Geländes dar und widerspricht auch den anderen Festsetzungen zur Geländegestaltung. Die Begründung enthält keine Ausführungen hierzu. Hinsichtlich dieses Satzes bestehen erhebliche Bedenken.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Dem Planentwurf (Fassung vom 20.03.2024) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Südlich der St. Ursula-Straße“ in Rommelsried durch die Gemeinde Kutzenhausen stehen zwingende wasserrechtliche Hinderungsgründe nicht entgegen. Hierzu ergehen folgende Anmerkungen:

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.

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.

Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts bestehen keine Bedenken bzw. Anmerkungen. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Grundstück FINr. 251/10 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 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.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 08.05.2024 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt