

**- Teil C -**

**Gemeinde Kühenthal**  
**Landkreis Augsburg**

---



**1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Grünau - Ost“**

**ENTWURF**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 06.12.2022**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Änderungsplanung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe.....	4
2.2	Topographie und Vegetation .....	5
2.3	Geologie und Hydrologie .....	5
2.4	Verkehrliche Erschließung.....	7
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	7
3.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	9
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
3.5	Beschleunigtes Verfahren.....	9
<b>4.</b>	<b>Ziele der Änderungsplanung</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	12
4.4	Höhenlage .....	13
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
4.6	Gestaltung, Einfriedung .....	14
4.7	Grünordnung, Freiflächen.....	14
4.8	Verkehrliche Erschließung.....	16
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>17</b>
6.1	Allgemein.....	17
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	17
6.3	Bodenschutz und Flächenverbrauch .....	18
6.4	Immissionen .....	18
6.5	Hochwasserschutz.....	20
6.6	Denkmalschutz .....	21
6.7	Altlasten.....	21
<b>8.</b>	<b>In-Kraft-Treten</b>	<b>22</b>

## 1. Anlass für die Änderungsplanung

Die Gemeinde Kühenthal hat mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung des südöstlichen Teils der Ortslage bereits Anfang der 90er Jahre den Bebauungsplan „Grünau-Ost“ aufgestellt. Diesen Bebauungsplan hat das Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 29.03.1993 (Az.: 501-610-18) genehmigt. Mit Bekanntmachung dieser Genehmigung wurde der Bebauungsplan „Grünau-Ost“ am 08.04.1993 rechtswirksam.

Mit dieser wohnbaulichen Entwicklung hat sich auch der Bedarf an Kindergarten- / Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Kühenthal deutlich erhöht, so dass die Gemeinde mit der Aufgabe konfrontiert wurde einen neuen Kindergarten zu errichten. Nachdem die einzige, hierfür geeignete Fläche südlich der Straße „Am Sportplatz“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ gelegen ist, wurde in den Jahren 1994 und 1995 bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ angestoßen, um diesen Kindergarten an dieser Stelle planungsrechtlich sichern zu können.

Auf Basis des § 33 BauGB wurde auf Grundlage des o.g. Bebauungsplanänderungsverfahrens mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.08.1996 die Errichtung eines Kindergartens mit zugehörigem Außenspielbereich auf dem Grundstück Flur Nr. 410/2, Gemarkung Kühenthal, südlich der Straße „Am Sportplatz“ genehmigt und dieser Kindergarten in der Folge auch entsprechend baulich umgesetzt.



Abb. 1: Luftbild Umgriff bestehender Kindergarten, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Letztendlich wurde das im Jahr 1994 begonnene Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ aber nicht zu Ende gebracht, so dass für

den bereits realisierten Kindergarten faktisch keine planungsrechtliche Grundlage existiert. Zur Schaffung dieser planungsrechtlichen Grundlage für den bestehenden Kindergarten und einer für diesen infolge des weiterhin steigenden Bedarfs erforderlichen Erweiterung, möchte die Gemeinde Kühnlenthal das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ auf Grundlage aktueller Vorgaben und Regelungen (aktuelle Rechtsprechung etc.) nun erneut durchführen. Demzufolge hat der Gemeinderat Kühnlenthal erneut die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ beschlossen.

## 2. Beschreibung des Änderungsgebietes

### 2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 410/2 und 410/3 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 408, 408/1, 409, 411 und 426, allesamt Gemarkung Kühnlenthal, südlich der Straße „Am Sportplatz“ und östlich der Straße „Nachtweide“ am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Kühnlenthal.



Abb. 2: Luftbild Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Das ca. 1,05 ha große Änderungsgebiet liegt im Südosten des Siedlungsgebietes von Kühenthal, unmittelbar südlich der Anlagen des Tennisclubs Kühenthal, am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

## 2.2 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal steigt von einem mittleren Höhengniveau von ca. 424,5 m ü. NN (über Normal Null) am östlichen Rand des Änderungsgebietes bis zu einem mittleren Höhengniveau von ca. 426,0 m am westlichen Rand des Änderungsgebietes (östlicher Straßenrand „Nachtweide“), von Osten nach Westen um etwa 1,5 m an.

Innerhalb des Grundstückes Flur Nr. 410/2, Gemarkung Kühenthal, haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten mit Umsetzung des hier bereits ordnungsgemäß genehmigten, bestehenden Kindergartengebäudes, insbesondere im östlichen, als Freiflächen für den Kindergarten genutzten Teil dieses Grundstückes, bereits mehrere Laubbäume und Strauchstrukturen entwickelt, deren Fortbestand auch weiterhin gesichert werden kann. Die Flächen im südlichen Teil des Änderungsgebietes werden bislang noch landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche bzw. Grünfläche). Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grünau-Ost“ für diese Flächen vorgesehenen arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen (extensives Grünland mit eingelagerten dauer- und wechselfeuchten Standorten) wurden bislang noch nicht umgesetzt. Infolge der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind in diesem Bereich auch keine Gehölzbestände vorhanden.

Entlang der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches der aktuellen Änderung und südlich der Straße „Am Sportplatz“ sind bereits eine Flutmulde (im Osten) bzw. eine Entwässerungsmulde vorhanden, die keinerlei Gehölzaufwuchs aufweisen.

Geschützte Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

## 2.3 Geologie und Hydrologie

Das Gemeindegebiet von Kühenthal ist der geologischen Raumeinheit der Iller-Lech-Region zugehörig. Im Bereich des Änderungsgebietes ist von holozänen Flussablagerungen auszugehen, die sich vorwiegend aus Sand und Kies, teilweise unter Flusslehm oder Flussmergel, zusammensetzen. Nach bereits durchgeführten Geländeschnitten ist im Änderungsgebiet unter dem Oberboden von schluffigen Sanden (bis zu einer Tiefe von etwa 2 m) und

sandig, schluffigen Kiesen (ab etwa 2 m Tiefe), teilweise auch mit Torf- / Humuseinlagerungen auszugehen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Änderungsgebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Östlich des Änderungsgebietes verläuft mit der Schmutter ein Gewässer 2. Ordnung in etwa 150 m Entfernung zu dem überplanten Areal. Der gesamte östliche und süd-östliche Teil des Änderungsgebietes ist wie der Randbereich des westlich angrenzenden Wohngebietes „Grünau-Ost“ Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) der Schmutter. Bei Eintritt eines derartigen Hochwasserereignisses der Schmutter ist in diesen Bereichen mit einer Überflutungstiefe von etwa 0 bis 0,5 m zu rechnen. Die bereits durch den bestehenden Kindergarten überbauten Flächen sowie die hierfür vorgesehenen Erweiterungsflächen im westlichen Teil des Änderungsgebietes liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>).



Abb. 3: Luftbild festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Bei Auftreten eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>extrem</sub>) können im östlichen Teil der „Fläche für den Gemeinbedarf“ auch Überflutungstiefen bis zu 1,0 m erreicht werden. Der bereits überbaute Bereich des Änderungsgebietes weist aber auch bei einem derartigen Extremereignisses keine Betroffenheit auf.

Zum Grundwasserstand sind im Änderungsgebiet keine konkreten Aufzeichnungen vorhanden. Infolge der Gewässernähe ist jedoch insbesondere bei Hochwasserständen der Schmutter von einem relativ hoch anstehenden Grundwasser auszugehen (etwa 20 bis 40 cm unter Gelände).

## **2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Änderungsgebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Am Sportplatz“ und der Straße „Nachtweide“ an. Über die Straße „Am Sportplatz“ besteht für das Änderungsgebiet nach Westen eine Verbindung zur Hauptstraße, über die einerseits in nördlicher Richtung das Ortszentrum von Kühnlenthal erreichbar ist, andererseits nach Süden auch eine Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz sichergestellt werden kann.

Das Gemeindegebiet Kühnlenthal ist durch die AVV-Buslinien 406 und 415 mit jeweils einer Haltestelle im Ortszentrum erschlossen.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kühnlenthal stellt das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ im westlichen Randbereich bereits teilweise als „Wohnbauflächen“ dar. Der Großteil der überplanten Flächen ist jedoch als „Grünfläche“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ kann demzufolge derzeit nur bedingt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kühnlenthal entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Kühnlenthal durch die aktuelle Änderungsplanung aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nach Abschluss des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des seit 08.04.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grünau-Ost“. Mit der Ausweisung von „allgemeinen Wohngebietsflächen“ und zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen, liegt das Ziel dieses Bebauungsplanes in der planungsrechtlichen Sicherung einer wohnbaulichen Entwicklung am südöstlichen Rand der

Ortslage Kühnlenthal. Auf dieser Grundlage wurden in den vergangenen Jahrzehnten bereits sämtliche Erschließungsanlagen (Straßen, Wege etc.) realisiert und zahlreiche Wohngebäude (Einzel-, Doppelhäuser) mit zugehörigen privaten Grundstückflächen umgesetzt.

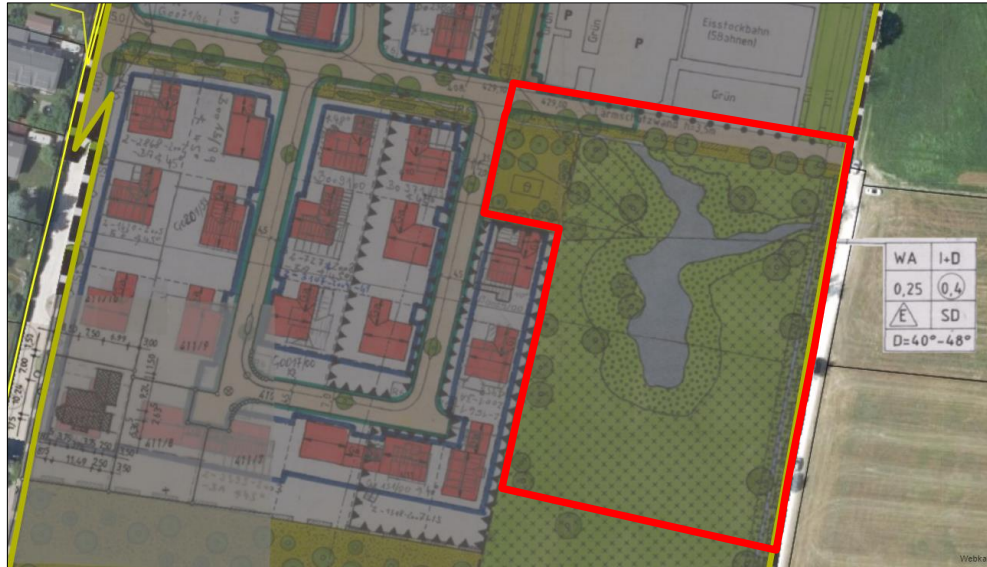


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer BP „Grünau-Ost“, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Für den Änderungsbereich hat die Gemeinde Kühnlenthal mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.08.1994 bereits ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ eingeleitet und die hierzu erforderlichen Beteiligungs- und Auslegungsverfahren durchgeführt. In dieser 1. Änderung ist die Fläche unmittelbar südlich der Straße „Am Sportplatz“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ vorgesehen, während die weiteren Flächen südlich davon als „öffentliche Grünflächen“ mit verschiedenen extensiven Maßnahmen (extensives Grünland, potentiell dauerfeuchter Standort, potentiell wechselfeuchter Standort etc.) konzipiert sind. Letztgenannte Flächen sollen auch für den Hochwasserschutz fungieren.

Auf Grundlage dieser Bebauungsplanänderung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.08.1996 (nach § 33 BauGB) die Errichtung eines Kindergartens mit zugehörigem Außenspielbereich auf dem Grundstück Flur Nr. 410/2, Gemarkung Kühnlenthal, südlich der Straße „Am Sportplatz“ genehmigt. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ wurde aber nicht zum Abschluss gebracht, so dass diese 1. Änderung nie in Kraft getreten ist und demzufolge auch keine Rechtskraft erlangt hat.



### 3.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch die Anlagen des Tennisclubs Kühnlenthal (Tennisplätze, Eisstockplatz, Clubheim, Parkplätze etc.).
- Im Osten und Süden vorwiegend durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen oder landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, sowie den Gewässerverlauf der Schmutter.
- Im Westen durch das Wohngebiet „Grünau-Ost“, das vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt wird.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsgebiet liegenden Grundstücksflächen („Fläche für den Gemeinbedarf“, öffentliche Grünflächen) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kühnlenthal.

Bei den teilweise in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogenen Grundstücken Flur Nr. 408/1 und 409, jeweils Gemarkung Kühnlenthal, handelt es sich um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Straße „Am Sportplatz“, die wie der landwirtschaftliche Weg in östlicher Verlängerung (Flur Nr. 408/1 und 426), ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Kühnlenthal liegen.

### 3.5 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung eines bislang nur teilweise baulich genutzten Innerortsbereiches handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich (< 1.000 m<sup>2</sup>) unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine wohnbauliche bzw. gemischte bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ bzw.

infolge des bestehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungssachverhaltes (genehmigter Kindergarten) im unmittelbaren Umfang auch bislang schon in ähnlicher Form möglich ist.

- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ sollen die auf dem Grundstück Flur Nr. 410/2, Gemarkung Kühenthal, bereits bestehende Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren angemessene Erweiterung zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Kindergarten- / Kinderbetreuungsplätzen geschaffen werden. Zudem werden die für den Hochwasserschutz erforderlichen Grünflächen (einschließlich Flutmulde) im Rahmen des Änderungsverfahrens planungsrechtlich gesichert.

Neben den vorgenannten Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A), werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ auch die textlichen Festsetzungen im Textteil (Teil B) teilweise fortgeschrieben und an geänderte Anforderungen sowie aktuelle Gesetzesgrundlagen etc. angepasst.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung des auf dem Grundstück Flur Nr. 410/2, Gemarkung Kühenthal, bereits vorhandenen Kindergartens (einschließlich dessen Außenspielflächen etc.) und dessen angemessener Erweiterung, wird dieser Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit einer Kindertagesstätte mit verschiedenen Gruppen-, Mehrzweck-, Technikräumen und sonstigen Räumen, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte dienen, Spielplatzgeräten und Spielplatzflächen, sowie sonstigen im unmittelbaren funktionellem Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte stehenden Anlagen, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Kindertagesstätte mit ansprechenden Außenanlagen (Bestand und angemessene

Erweiterung) auf dem Areal südlich der Straße „Am Sportplatz“, am südöstlichen Rand der Ortslage Kühnlenthal geschaffen werden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sollen im Untergeschoss des Kindergartengebäudes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer hier bereits existierenden Schützenhalle, einschließlich der mit dieser in einem funktionalen Zusammenhang stehenden Sozial-, Aufenthalts-, Technik- und sonstigen Räume, geschaffen werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch Vorgaben zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zur höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur maximalen Wandhöhe (WH) und maximalen Firsthöhe (FH) ausreichend bestimmt.

Für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Im Gegensatz zu den benachbarten Wohngebäuden im Bereich des Wohngebietes „Grünau-Ost“, die hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25) weitestgehend auf eine „verhältnismäßig lockere Überbauung“ abgestellt sind, wird für den Zweckbau einer Kindertagesstätte im Änderungsgebiet nutzungsbedingt eine etwas höhere Überbauung zugelassen. Unabhängig davon, dass diese für die geplante Nutzung als Kindertagesstätte erforderlich ist, geht aber auch die im Änderungsgebiet festgesetzte GRZ von 0,3 nicht über das Maß hinaus, das nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Orientierungswert (GRZ 0,4) für reine und allgemeine Wohngebiete definiert ist. Bei der Geschossflächenzahl orientiert sich die auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ getroffene Vorgabe (GFZ 0,4) an den Vorgaben der benachbarten Wohngebäude im Wohngebiet „Grünau-Ost“ (GFZ 0,4), die im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Auch die Vorgaben zur höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen wurden mit maximal II Vollgeschossen so gewählt, dass für die Kindertagesstätte im Änderungsgebiet zwar prinzipiell ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet bleibt, die bestimmende Geschossigkeit (maximal II Vollgeschosse) der umliegenden Wohngebäude im Wohngebiet „Grünau-Ost“ aber auch weiterhin eingehalten werden kann.

Die getroffenen Vorgaben zur zulässigen Wandhöhe (WH maximal 4,50 m) und zur Firsthöhe (FH maximal 7,50 m) der Gebäude im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ stellt sicher, dass im Änderungsbereich keine Gebäude entstehen können, die wesentlich über das Höhenniveau der

bestehenden Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld hinausgehen können. Zu dominante Gebäudestrukturen am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Kühnlenthal können damit auch künftig vermieden werden.

Letztlich gewährleisten die getroffenen Vorgaben zur Überbaubarkeit (GRZ, GFZ) zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und zur künftigen Höhenentwicklung (WH, FH) einerseits ein hohes Maß an Flexibilität für die sozialen Nutzungsformen (Kindertagesstätte etc.) im Bereich des Änderungsgebietes, andererseits kann damit aber auch eine angemessene Einfügung dieser Zweckgebäude in die Kubaturen und Höhenniveaus der umgebenden Baustrukturen des Wohngebietes „Grünau-Ost“ ermöglicht werden.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Im gesamten Änderungsgebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, so dass künftig keine zu langen Gebäudestrukturen ( $\geq 50$  m) im Änderungsgebiet umgesetzt werden können. Dieser Vorgabe tragen auch die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung, die sich auf den westlichen, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) der Schmutter liegenden Teilbereich des Änderungsgebietes beschränken. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen Gebäudestrukturen gewährleisten die gewählten überbaubaren Grundstücksflächen auch noch eine verträgliche bauliche Erweiterung für die Kindergartennutzung. Um eine angemessene, für eine Nutzung als Kindergarten auch erforderliche Flexibilität bei der Verortung von Spielplatzflächen und -geräten, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen etc. wahren zu können, wird die Errichtung derartiger, im funktionalen Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte stehenden Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO im Änderungsbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig den geltenden gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der in Nachbarschaft bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann. Lediglich gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Nachtweide“ und den im Eigentum der Gemeinde Kühnlenthal liegenden öffentlichen Grünflächen im Süden der „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird von der Geltung des Mindestabstandes von 3,0 m Abstand genommen. Infolge der zwischenliegenden Verkehrsfläche („Nachtweide“) sind hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung in westlicher Nachbarschaft zu erwarten. Im Bereich der

öffentlichen Grünfläche im Süden der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ergeben sich ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen, da hier keine schutzbedürftigen Nutzungen im Süden der Gemeinbedarfsfläche angrenzen.

#### **4.4 Höhenlage**

Durch die getroffene Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude im Änderungsgebiet und dessen Bezug auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird sichergestellt, dass künftig kein übermäßiges Eingraben bzw. kein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf umgesetztes Gebäude erfolgt. Zudem kann mit diesen Vorgaben auch die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise in unmittelbarer Nachbarschaft des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) der Schmutter gewährleistet werden.

Zu guter Letzt sichert der gewählte Bezug auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenlage im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes und fungiert damit auch als klarer Höhenbezug für die getroffenen Vorgaben zur Wand- (WH) und Firsthöhe (FH).

#### **4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Besucher) für die Kindertagesstätte muss künftig unter Beachtung der allgemein gültigen Vorgaben im Änderungsgebiet selbst erfolgen. Um hierbei eine ungeordnete Ausbildung von Garagen oder Carports vermeiden zu können, dürfen diese baulichen Anlagen im Änderungsgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze), angeordnet werden. Lediglich offene, nicht überdachte Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Um der Versiegelung des Bodens innerhalb des Änderungsgebietes entgegenzuwirken und um weiterhin ausreichende Flächen für die Wasserversickerung zu sichern, sind die Stellplätze und deren Zufahrten, soweit technisch möglich, künftig mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in Gebäude zu integrieren oder so einzuhäusen / einzugrünen, dass die Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht gesehen werden können. Aus den gleichen Beweggründen

wird die Ver- und Entsorgung der Nutzungen auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ nur mit unterirdischen Leitungen und Kanälen etc. zugelassen.

#### **4.6 Gestaltung, Einfriedung**

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sind erforderlich, um eine mit den Gestaltungsmerkmalen der Bestandsstrukturen in der Umgebung weitestgehend verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen im Änderungsgebiet sicherstellen zu können. Mit den getroffenen Vorgaben zur Dachgestaltung (Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach) kann eine optisch geordnete Entwicklung der Zweckbauten innerhalb des Änderungsgebietes gewährleistet werden.

Für die Fassaden der Gebäude im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ werden vorwiegend Gestaltungselemente zugelassen, die sich auch bereits an den bestehenden Gebäudestrukturen im umgebenden Siedlungsgebiet Kühenthal finden. Zudem soll bei der Gestaltung der Fassaden aus Gründen des Klimaschutzes auch die Möglichkeit einer anteiligen Nutzung von solarer Energie geschaffen werden, um damit eine angemessene Nutzung dieses Energieträgers für die Zukunft offenhalten zu können.

Mit den Vorgaben zu den Einfriedungen des Änderungsgebietes kann einerseits dem besonderen Schutzbedürfnis der geplanten sozialen Nutzung (Kindertagesstätte) Rechnung getragen werden, andererseits werden lediglich Einfriedungen (Lattenzäune, Metallstabgitter-, Metallstabmattenzäune) in einer Höhenausdehnung von maximal 1,40 m zugelassen, die nicht zu markant in Erscheinung treten und sich in ähnlicher Ausprägung bereits zahlreich in dem umgebenden Wohngebiet „Grünau-Ost“ finden. Mit dem generellen Ausschluss von Sockeln soll auch trotz Überbauung des Änderungsgebietes noch eine angemessene Durchlässigkeit für Kleinstlebewesen in diesem Bereich erhalten werden. Zudem entstehen auch keine Barrieren für den Hochwasserabfluss bei einem eventuellen Hochwasserereignisses (HQ<sub>100</sub>) im östlichen Teil des Änderungsgebietes.

#### **4.7 Grünordnung, Freiflächen**

Die Festsetzungen zur Grünordnung im Änderungsgebiet gewährleisten eine ansprechende Mindestdurchgrünung der Freiflächen im Umfeld der Kindertagesstätte und deren Eingrünung zu den angrenzenden Nutzflächen. Mit der Vorgabe zur Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ eine

angemessene Durchgrünung sichergestellt, die über die Vorgaben (1 Baum je Privatgrundstück) auf den privaten Wohngrundstücken im benachbarten Wohngebiet „Grünau-Ost“ hinausgeht. Die konkrete Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte, bei der darauf zu achten ist, dass keine Bäume, Sträucher und Pflanzen mit sehr giftigen oder giftigen Bestandteilen bzw. langen und spitzen Dornen in frei zugänglichen Aufenthaltsbereichen der Kinder gepflanzt werden, muss im Rahmen des hierfür erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes nachgewiesen werden. In diesem ist dann auch der Baumbestand im Änderungsgebiet nochmals fachlich zu erfassen und zu dokumentieren. Abgesehen von den Gehölzbeständen jüngeren Alters südlich des bereits bestehenden Gebäudes, die im Zuge der geplanten Erweiterung des Kindergartens beseitigt werden müssen, kann der sonstige Gehölzbestand im Änderungsgebiet auch weiterhin erhalten werden.

Für neu entstehende Flachdächer (Dachneigung  $\leq 5^\circ$ ) wird nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention, sondern auch aus grünordnerischen Gesichtspunkten die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung vorgegeben.

Für den südlichen Teil des Änderungsgebietes wird das ursprüngliche ökologische Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ weitestgehend aufgegriffen und an die neue Situation (neues Grundstück für Kindergarten etc.) im Änderungsbereich angepasst. Diese Flächen werden auch weiterhin als extensives Grünland (extensive Wiesenfläche) mit eingelagerten dauer- und wechselfeuchten Standorten sowie einer sich nach Süden ausbreitenden Geländemulde gesichert. Innerhalb dieser extensiven Wiesenfläche sind mindestens 14 Laubbäume in lockerer Ausprägung umzusetzen. Zudem werden auf mindestens 10 % dieser Wiesenfläche Strauchgruppen aus mindestens jeweils 10 heimischen Sträuchern realisiert. Diese Vorgaben sichern eine arten- und naturschutzfachlich hochwertige Ausgestaltung des südlichen Änderungsbereiches, mit welcher die Wirksamkeit des grünordnerischen Konzeptes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grünau-Ost“, mit einer Abfolge verschiedener Lebensbereiche für Tier- und Pflanzenarten am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Kühenthal, weitestgehend aufrechterhalten werden kann. Zudem leisten diese Flächen, insbesondere die hierin vorgesehene Geländemodellierung, im Zusammenspiel mit der Flutmulde am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Änderungsgebietes, einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserrückhalt bzw. -abfluss bei Eintritt eines eventuellen Hochwasserereignisses im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) der Schmutter.

## 4.8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ für den motorisierten Individualverkehr (Mitarbeiter, Besucher, Hol- und Bringverkehr etc.) kann über die unmittelbar anliegenden Verkehrsflächen der Straße „Am Sportplatz“ und der Straße „Nachtweide“ sichergestellt werden. Ein Erfordernis zur Umsetzung neuer Verkehrsflächen ist infolge der Änderungsplanung damit nicht gegeben. Der Stellplatzbedarf für Mitarbeiter etc. wird durch die Anlage oberirdischer Stellplätze im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ realisiert. Für Hol- und Bringverkehre stehen ergänzend auch noch Parkmöglichkeiten im Bereich der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

Über diese Straßen bzw. über die entlang dieser Straßen verlaufenden Gehwege ist auch die fußläufige Erschließung der Kindertagesstätte und Vernetzung dieser mit dem umgebenden Siedlungsgebiet gesichert. Die Radfahrer werden mit dem Kfz-Verkehr zusammen im Straßenraum der umliegenden Straßen geführt.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in der Straße „Am Sportplatz“ und in der Straße „Nachtweide“ bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg für die Nutzungen im Änderungsgebiet sichergestellt.

Die im Änderungsgebiet geplanten Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschutz) im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers analog zum bereits bestehenden Gebäude auch weiterhin über den bereits unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden Bestandskanal (Regenwasserkanal) erfolgen. Das auf Wegeflächen oder sonstigen versiegelten / teilversiegelten Freiflächen anfallende Oberflächenwasser wird über angrenzende Grünflächen versickert.



## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Allgemein**

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Grünau-Ost“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.5). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der geplanten Nachverdichtung / baulichen Neuordnung innerhalb des Änderungsgebietes berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Innerhalb des Änderungsgebietes waren bereits vor der aktuellen Änderungsplanung teilweise Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ bzw. einer bereits erteilten bauordnungsrechtlichen Genehmigung (genehmigter Kindergarten etc.) grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und sind auch bereits teilweise erfolgt (Erschließungsstraße, Kindergartengebäude, Spielanlagen / -geräte etc.). Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die aktuelle Änderungsplanung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind

hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Für das Änderungsgebiet liegen keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten ist für das Änderungsgebiet auch weiterhin nicht zu erwarten.

Mit dem weitestgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher) im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Freifläche bestehender Kindergarten) und den arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen (extensive Wiesenfläche mit eingelagerten dauer- und wechselfeuchten Standorten) im südlichen Teil des Änderungsgebietes, ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei Umsetzung der Änderungsplanung weiter davon auszugehen, dass dem geplanten Vorhaben, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, weiterhin keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### **6.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Mit der aktuellen Änderungsplanung wird eine bereits durch eine bauordnungsrechtlich genehmigte Kindertagesstätte mit zugehörigen Spiel- und Nebenanlagen überbaute Fläche im östlichen Randbereich des gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Kühenthal teilweise für eine weitere bauliche Neuordnung / Nachverdichtung für diese sozialen Zwecke herangezogen. Zudem ist das überplante Änderungsgebiet Bestandteil eines bereits seit Jahrzehnten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Bebauungsplan „Grünau-Ost“). Die geplante bauliche Neuordnung / Nachverdichtung einer bereits bestehenden sozialen Einrichtung (Kindertagesstätte) trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer weiteren baulichen Entwicklung einer derartigen Nutzung auf der sogenannten „grünen Wiese“, ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung bereits ordnungsgemäß genehmigter Bauflächen kein zusätzlicher Verbrauch von Flächen, die nicht bereits jetzt für eine bauliche Nutzung herangezogen werden könnten.

Zudem können auch die bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

### **6.4 Immissionen**

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten und Südosten unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen

entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen und der sozialen Einrichtung (Kindergarten) vereinbar sind, sind von den Erwerberrn, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke im Änderungsgebiet auch weiterhin entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrübenenernte etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

Unmittelbar nördlich des Änderungsgebietes befindet sich die Anlage des Tennisclubs Kühenthal. Infolge der bestimmungsgemäßen Nutzung dieser Anlage (Tennisplätze, Eisstockbahnen, Parkverkehr etc.) ist insbesondere in den Sommermonaten mit Lärmemissionen zu rechnen. Bereits auf Ebene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ wurden infolge des Nebeneinanders dieser Sportflächen mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (3,5 m hohe Lärmschutzwand, Schallschutzfenster, Grundrissorientierung, Nutzungszeiten) vorgegeben und diese zwischenzeitlich auch bereits realisiert. Für die im Zuge der aktuellen Änderung im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ geplanten Nutzungen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (u.a. Kindertagesstätte), sind infolge der Emissionen der nördlich benachbarten Tennisanlage unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit bereits umgesetzten Lärmschutzmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. In dem bereits bestehenden, ordnungsgemäß genehmigten Kindergartengebäude sind im nördlichen Teil dieses Gebäudes nur Nebenräume und sonstige Räume ohne besonderes Schutzbedürfnis (Küche, WC, Spielflur etc.) angeordnet. Zudem ist der Betrieb eines Kindergartens und dessen Freiflächen ebenfalls mit einem gewissen Emissionspotential verbunden. Aus den genannten Gründen sind für die im Änderungsgebiet geplanten sozialen Nutzungen (Kindertagesstätte etc.) über die entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits umgesetzten Maßnahmen hinaus, keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Generell ist durch den Betrieb der Kindertagesstätte im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wohnnachbarschaft teilweise mit anlagenspezifischen Emissionen (Spielen, Rufen, Schreien etc.) zu rechnen. Die aktuelle Änderungsplanung ist diesbezüglich bereits soweit optimiert, dass durch die geplanten Erweiterungsbauten der Kindertagesstätte eine gute Abschirmung des östlich liegenden Freibereiches gegenüber den maßgebenden

angrenzenden Wohnnutzungen erzielt werden kann. Letztendlich ist der im Bereich der Kindertagesstätte normalerweise entstehende Lärm grundsätzlich als sozialadäquat anzusehen, d.h. er stellt keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

## 6.5 Hochwasserschutz

Der gesamte östliche und südöstliche Teil des Änderungsgebietes liegt wie der Randbereich des westlich angrenzenden Wohngebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) der Schmutter. Im Falle eines derartigen Hochwasserereignisses der Schmutter ist in diesen Bereichen mit einer Überflutungstiefe von etwa 0 bis 0,5 m zu rechnen. Bei einem Extremhochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) können im östlichen Teil der „Fläche für den Gemeinbedarf“ auch Überflutungstiefen bis zu 1,0 m erreicht werden.

Die Bereiche des Änderungsgebietes für die eine bauliche Nutzung / Überbauung (überbaubare Grundstücksflächen) vorgesehen ist, liegen vollumfänglich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter und werden auch bei einem Extremhochwasserereignis dieses Gewässers nicht tangiert. Zudem wird im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise für die im Änderungsbereich geplanten Gebäude eine Mindesthöhe für das Erdgeschossfertigfußbodenniveau vorgegeben (EG-FFH 427,1 m ü. NN) und weitergehende Empfehlungen (wasserdichte Ausführung, besondere Anforderungen für Kellerabgänge, -fenster etc.) getroffen, so dass bei Eintritt eines eventuellen Hochwasserereignisses kein Eintritt von Wasser in ein Gebäude zu befürchten ist. Sämtliche zum Aufenthalt vorgesehenen Räume liegen künftig deutlich über dem beim Bemessungshochwasser zu erwartenden Wasserstand (HQ<sub>100</sub> - Linie 425,35 m ü. NN). Selbst die bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) zu erwartende Wasserspiegellage von 425,52 m ü. NN wird noch um etwa 1,5 m überschritten. Ein besonderes Gefahrenpotenzial liegt für die im Änderungsgebiet geplante Nutzung nicht vor, zumal auch die östlich liegenden Freiflächen der Kindertagesstätte im Extremfall unmittelbar zu Fuß in Richtung hochwasserfreier Flächen verlassen werden können.

Mit den auf der extensiven Grünfläche im südlichen Teil des Änderungsgebietes vorgesehenen Maßnahmen (Geländemulde, Flutmulde etc.) zur Verbesserung des Hochwasserrückhaltes und -abflusses trägt die Änderungsplanung auch zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation im Umfeld bei und erschwert auch keine zukünftigen Hochwasserschutzmaßnahmen. Das Risiko einer Hochwassergefahr oder einer sonstigen Überflutungsgefahr wird sich für das benachbarte Wohngebiet durch die Änderungsplanung nach

aktuellem Kenntnisstand künftig nicht erhöhen, da die neu geplanten Gebäude etc. ausschließlich im Bereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vorgesehen sind.

## 6.6 Denkmalschutz

Etwa 350 m nordwestlich des Änderungsgebietes befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal („Burgstall des Mittelalters“, Aktennummer: D-7-7430-0048). Für den Bereich des Änderungsgebietes selbst und dessen unmittelbares Umfeld sind hingegen bislang noch keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt. Demzufolge sind hier keine besonderen Funde zu erwarten.

Unabhängig davon unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, grundsätzlich der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

## 6.7 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Augsburg sind im Änderungsgebiet keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist jedoch generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg, Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

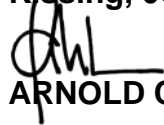
## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,29</b>	<b>27,6</b>
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“	0,29	27,6
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,05</b>	<b>4,8</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,02	1,9
- Landwirtschaftlicher Anwandweg	0,03	2,9
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,71</b>	<b>67,6</b>
- Öffentliche Grünflächen	0,10	9,5
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	0,61	58,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,05</b>	<b>100,0</b>

## 8. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau-Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 06.12.2022



ARNOLD CONSULT