

## **Gemeinde Kinsau**

# **Bebauungsplan Kinsau „Am Gänsstall“**



**Gemeinde Kinsau,  
vertreten durch den 1. Bgm. Dollinger  
Kirchweg 4  
86981 Kinsau  
Tel.: 08869/240**

## **3. Begründung**

*in der Fassung vom 23.07.2021*

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **1.0 Anlass und Grundzüge der Planung**

## **2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes**

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung
- 2.7. Erneuerbare Energien

## **3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

## **4.0 Umweltbericht**

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

## **5.0 Kostenschätzung**

## **6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

- 6.1. Immissionsschutz
- 6.2. Hinweise

## **7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

## 1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kinsau hat am 25.08.2017 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Kinsau „Am Gänsstall“ beschlossen. Mit Beschluss vom 11.01.2019 wurde der Geltungsbereich um die Flurnummer 356 erweitert.

Die Gemeinde hat nach der „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung; Stand 07.01.2020“ den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung bestehender Flächenpotentiale ermittelt. Insgesamt zeigt sich damit ein Bedarf an 40 zusätzlichen Wohnungen. Dieser zusätzliche Bedarf soll durch die vorliegende Planung gedeckt werden.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Bauparzellen für einheimische Familien hat sich die Gemeinde Kinsau entschieden, dieses Baugebiet im Rahmen eines Einheimischenmodells zu entwickeln. Ziel ist es eine gute Altersstruktur der Bevölkerung langfristig über Familiengründungen von Einheimischen und einem geregelten Zuzug von auswärtigen jungen Familien sicher zu stellen. Die Grundsätze des LEP 3.3 (G und Z) werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an das bestehende Wohngebiet „West II Römerstraße“ an. Die Staatsstraße (Bahnhofstraße ST 2055) liegt im Norden des Baugebiets und wird in das Erschließungskonzept mit einbezogen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP 3.3 (G und Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt, dass derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort unter Berücksichtigung der ortsplannerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung steht. (LEP 3.2 (Z))

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kinsau wird entsprechend geändert und im Parallelverfahren ausgelegt.

Die Grundstücke Flur-Nr.: 355 und 356 wurden bis zum Erwerb durch die Gemeinde Kinsau bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Planbereich wurden Bodendenkmäler vermutet. Im Zuge mehrerer Voruntersuchungen wurde jedoch festgestellt, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind. Die Flächen wurden vom Landesamt für Denkmalpflege zur Erschließung und Bebauung freigegeben.

Entlang der Staatsstraße St. 2055 muss eine Anbauverbotszone eingehalten werden. Gebäude müssen vom Fahrbahnrand 17,5 m Abstand einhalten.

## 2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes

### 2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Kinsau.  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,1761 ha.  
 Das Gelände neigt sich von Süden nach Norden um ca. 3,0 m und von Westen nach Osten um ca. 1,0 m.

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Kinsau:

**Flur Kinsau:**

**Flurstücke Fl.Nrn. 355 und 356 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen**

**Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen. Es werden 37 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 799 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 15 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

### 2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan maximal zulässige GRZ für Gebäude wird auf 0,3 festgesetzt. Die ausgewiesene Geschosszahl von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze. Durch die abweichende Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80 % überschritten werden. Dies soll den Bauwerbern ermöglichen, entsprechende Garagen und Stellplätze mit den dazugehörigen Zufahrten, in der in der Gemeinde Kinsau üblichen Größe, errichten zu können. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosszahl von 2 Vollgeschossen gilt als zwingend.

#### Baulandberechnung:

Fläche des Geltungsbereiches	3.1761 ha	
Bestehende Straßenraumflächen	0.0824 ha	2,59 %
Bestehender Radweg mit Bankett und Entwässerung	0.1637 ha	5,15 %
Neue Bauflächen	2.1269 ha	66,96 %
Neue Straßenraumflächen	0.5200 ha	16,37 %
Neue Grün-Ausgleichsflächen	0.2831 ha	8,91 %
-----		
Neu ausgewiesene Gesamtfläche	3.1761 ha	100,0 %
=====		

## **2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke**

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen unter Berücksichtigung der traditionellen dörflichen Baukultur auch flächensparende Wohnformen zugelassen werden. Insbesondere die im nördlichen Planbereich befindlichen an die Staatsstraße angrenzenden Bauparzellen eignen sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Im Planbereich sind generell Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Für eine Bebauung mit Doppelhäusern eignen sich besonders die Grundstücke, die zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenarmen liegen.

Den größten Beitrag zum Flächensparen stellen die zahlreichen sehr kleinen Baugrundstücke (vielfach ca. 500 qm) dar. Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 599 qm.

Die Realisierung des Bebauungsplans soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der zweite Bauabschnitt soll erst realisiert werden, nachdem der erste Bauabschnitt größtenteils verwirklicht ist. Dies ist vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Eigentümerin sämtlicher Flächen im zweiten Bauabschnitt ist, unkompliziert möglich.

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Aufgrund der bestehenden Bauweisen und Bauformen im angrenzenden bereits bestehenden Baugebietes hat sich die Gemeinde entschlossen, ähnliche, jedoch etwas liberalere Festsetzungen festzuschreiben. Mit der Festsetzung der Wandhöhe an der Traufe von mindestens 4,5 m und maximal 6,5 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,5 m über fertigem Fußboden im EG werden die Baukörper definiert.

## **2.6. Erschließung**

### **Innere Erschließung**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen in Form einer Ringstraße mit Stichstraßen zu einzelnen Grundstücksgruppen werden mit den Zufahrten an die äußere Erschließung angebunden. Es wird ein Dorfanger errichtet, auf dem sich Grünflächen und die Erschließungsstraße befinden. Über kurze Stichstraßen werden die anliegenden Grundstücke erschlossen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig. Die Straßen werden entsprechend der vorgesehenen Bauabschnitte hergestellt.

### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird sowohl mit der Straße als auch mit dem Geh- und Radweg über die Bahnhofstraße (Staatsstraße ST 2055) im Norden und die Birkwiesstraße im Süden wird eine sehr gute Erreichbarkeit des Ortskerns und der überörtlichen Infrastruktur (B17) erreicht.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Haltestelle für den ÖPNV befindet sich in ca. 400 m am Herzogplatz. Täglich werden Landsberg am Lech und Schongau angefahren. Zusätzlich verkehren Schulbuslinien in Richtung Apfeldorf und Dießen/Schondorf.

### **Stellplatzbedarf**

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kinsau festgelegt.

Die vorgesehene Nichtanrechnung des Stauraums vor den Garagen als notwendige Stellplätze wurde im Hinblick auf den sehr wichtigen Belang des Flächensparens gründlich geprüft. Im Hinblick auf die geplante Verkehrsführung mit einer Sackgasse und Wendeplatte sowie relativ schmalen Straßen ist der auf der Straße zur Verfügung stehende Parkraum jedoch äußerst begrenzt, so dass die Leichtigkeit des Verkehrs durch parkende Autos beeinträchtigt werden kann. In der Abwägung dieser beiden Güter kam letztlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs das höhere Gewicht zu. Insofern ist es bei der vorgeschlagenen Nichtanrechnung geblieben, da dieser Platz dann erfahrungsgemäß für Besucherverkehr genutzt wird.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kinsau sichergestellt.

### **Abwasserentsorgung**

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Kinsau eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

### **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen wird in Teilbereichen über Straßeneinläufe und Grundleitungen zu Absetzschächten geleitet und gereinigt und anschließend über Teilsickerrohre im Untergrund versickert. Im Bereich des Dorfgangers wird das Oberflächenwasser über die „Schulter“ auf die Grünflächen geleitet, in begrünte Sickermulden (belebte bodennahen Zonen) gereinigt und ebenfalls über muldenbegleitende Teilsickerrohre im Untergrund versickert. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

### **Stromversorgung**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.

Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

## **2.7. Erneuerbare Energien**

### Regenerative Energiequellen

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Auch ist die Bereitschaft der Bauwerber, sich zentrale Lösungen anzuschließen derzeit zu gering und die Lösungen für privat geregelte Systeme (Sole-Wasser, Wasser-Wasser, bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Stromunterstützung) zu ausgereift, um diese bei einem Projekt dieser Größenordnung kostendeckend errichten und betreiben zu können. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Auf eine Nutzung von fossilen Brennstoffen soll, wenn möglich, verzichtet werden. Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (Z), werden somit erfüllt.

## **3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

Die Gemeinde Kinsau gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und dem hierdurch entstehenden Bevölkerungszuwachs muss auch die entsprechende Infrastruktur erweitert werden.

## **4.0 Umweltbericht**

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung**

#### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:**

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich noch zur Riedl-Schotterflur- und Terrassenlandschaft als südöstlicher Teil der Iller-Lech-Schotterplatte. Es wird landschaftlich bestimmt durch die Lechterrassen, die Steilhänge und den Lechtalbereich. Geologisch ist es Teil der quartären Schotter. (Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Kinsau)

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines

Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate.

Die im Plangebiet vorhandene Eiche ist offensichtlich bereits schwer geschädigt und kann nicht erhalten werden. Eine etwaige Fällung wird selbstverständlich im Rahmen der naturschutzgesetzlichen Regelungen, insbesondere in den dafür zugelassenen Zeiten erfolgen. Außerdem wird der Baum vor einer etwaigen Fällung auf Brutstätten und Höhlen durch einen Sachverständigen überprüft. Das Gutachten wird der UNB vorgelegt, so dass diese sich davon überzeugen kann, dass durch die etwaige Fällung des Baumes kein naturschutzrechtlicher Verbotstatbestand verwirklicht wird.

Der durch die Planung resultierende Eingriff (einschließlich der Fällung der kranken Eiche) ist selbstverständlich auszugleichen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

**b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:**

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

**c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

**d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Aufgrund der Lage des Sondergebiets und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, den damit verbundenen Neubauten und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Kinsau sichergestellt.

**f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen der EnEV ist gewährleistet, dass erneuerbare Energien genutzt werden und Energie generell effizient genutzt wird. Die liberalen Gestaltungsvorgaben ermöglichen es den Bauwerbern energieeffiziente Gebäude



mit Dachflächen für eine optimale photovoltaische - und solarthermische Nutzung zu errichten.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:**

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

**h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

**4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung**

**4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

**Bewertung des Ausgangszustandes:**

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**. Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutztes Grünland dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

**4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

**Die maximal zulässige GRZ wird im Bebauungsplan auf 0,3 festgelegt.**

**4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B Feld B I) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

**Aufgrund der geringen „Eingriffsschwere“, den Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet und dem integrierten Grünordnungsplan wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.**

**Die Summe der neuen Nettobauflächen, zuzüglich der neuen Straßenflächen beträgt 2,6469 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,7940 ha.**

Der Ausgleich wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 283 in der Gemarkung Kinsau ausgeglichen. Auf dem 23 m breiten Streifen wird eine Streuobstwiese wie folgt angelegt:

Es sind ausschließlich alte gebietsheimische Obstbaumsorten entsprechend der Empfehlungen der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege (<https://www.landkreis-landsberg.de/komxpress/fachberatung-fuer-gartenkultur-und-landespflege/>) als Hochstamm in der Pflanzqualität STU 12 – 14 cm, mit entsprechender fachgerechter Pflege für hohen Kronenansatz (mind. 1,80 m) zu verwenden. Die Wiese ist mit artenreichem, gebietsheimische zertifiziertem Saatgut oder in Abstimmung mit der uNB mittels Mahdgutübertrag einer geeigneten Spenderfläche anzulegen und extensiv ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Die Wiese ist je nach Aufwuchs 1- bis 2-schurig zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LFU gemeldet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

#### **4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Gemeinde Kinsau beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Kinsau geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

### Ausgleichsflächenplan Lageplan und Flurkarte mit Luftbild



## 5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

Menge ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
<b>5.1. Wasserversorgung</b>					
a)	550 lfm	Hauptstrang	150,00	82.500,00	
b)	37 Stck	Hausanschlüsse privat	700,00	25.900,00	
c)	5 Stck	Hydrant	2.000,00	10.000,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>118.400,00</b>	

<b>5.2. Abwasserentsorgung</b>					
a)	550 lfm	Hauptsammler	300,00	165.000,00	
b)	37 Stck	Hausanschlüsse privat	2.500,00	92.500,00	
c)	37 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	37.000,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>				<b>294.500,00</b>	

<b>5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>					
a)	5200 m <sup>2</sup>	Fahrbahnen	170,00	884.000,00	
b)	550 m	Entwässerung	100,00	55.000,00	
c)	12 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	60.000,00	
d)	3774 m <sup>2</sup>	Grünflächen	5,00	18.870,00	
e)	1 psch.	Bepflanzung	20.000,00	20.000,00	
<b>Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen</b>				<b>1.037.870,00</b>	

<b>Summe Kosten</b>				<b>1.450.770,00</b>	
---------------------	--	--	--	---------------------	--

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

<b>5.5. Jährliche Unterhaltungskosten</b>					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	1.500,00	1.500,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	2.000,00	2.000,00	
c)	1 psch.	Straßen	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>				<b>5.500,00</b>	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten  
in Höhe von ca. 5.500,00

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Kinsau gewährleistet.

Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschließungsmaßnahme.

Die Kosten werden entsprechend nachgetragen.

## **6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

### **6.1. Immissionsschutz:**

Im Rahmen einer Vorabeteiligung wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vom Sachgebiet 61, Landratsamt Landsberg am Lech, bereits wie folgt Stellung genommen:

*Südwestlich des Plangebietes auf Fl. Nr. 809 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das aus einer Rinderhaltung besteht. Das nächstgelegene Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 150 m von der Ostfassade des Rinderstallgebäudes entfernt. Aufgrund dieses großen Abstandes und des Tierbestandes von max. 125 Großvieheinheiten Rinder sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen nicht an den Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten.*

*Die Beurteilung von Bauleitplänen hat nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87 (veröffentlicht im AllMBI Nr. 16/1988 S. 670), nach der DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Juli 2000) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe dieser Bekanntmachung zu erfolgen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen bei einem allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).*

*Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, sollen im ungünstigsten Fall in ca. 22 m Entfernung zur Straßenmitte der Staatsstraße St 2055 vier Wohngebäude neu errichtet werden.*

*Durch die Lärmimmissionen der Staatsstraße ergeben sich gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in einem Abstand von 22 m zur Straßenmitte an den Nordfassaden der geplanten Wohngebäude Außenlärmpegel von tags ca. 56 dB(A) und nachts um ca. 47 dB(A).*

*Die Orientierungswerte werden tags um ca. 1 dB(A) und nachts um ca. 2 dB(A) überschritten. In einem Abstand von 30 m zur Straßenmitte ergeben sich an den Nordfassaden der geplanten Wohngebäude Außenlärmpegel von tags ca. 54 dB(A) und nachts um ca. 45 dB(A) und die Orientierungswerte werden eingehalten.*

*Voraussetzung für diese Lärmprognose ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Staatsstraße St 2055. Hierzu muss das Ortsschild in Richtung Westen vor den Anfang des neuen Ortseingangs versetzt werden. Dies muss rechtsverbindlich sichergestellt werden.*

Das Ortsschild wurde bereits entsprechend versetzt.

### **6.2. Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise sollen Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.**

## 7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Kinsau.

Aufgestellt am 11.01.2019  
geändert am 15.01.2021, 23.07.2021

Kinsau, den .....

.....  
Marco Dollinger, 1. Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld  
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner