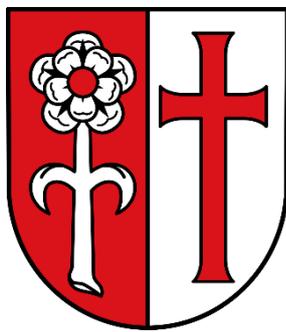


A) PLANZEICHNUNG,  
C) BEGRÜNDUNG,  
E) VERFAHRENSVERMERKE,

B) ZEICHENERKLÄRUNG,  
D) UMWELTBERICHT,

# 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DEN BEREICH DES BPLAN BEBAUUNGSPLAN „AM KIRCHFELD“



GEMEINDE  
KUTZENHAUSEN  
LANDKREIS AUGSBURG

VA i.d.F.v. 20.10.2023

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den

08.11.2023



Steinbacher *Consult*  
... invent the future



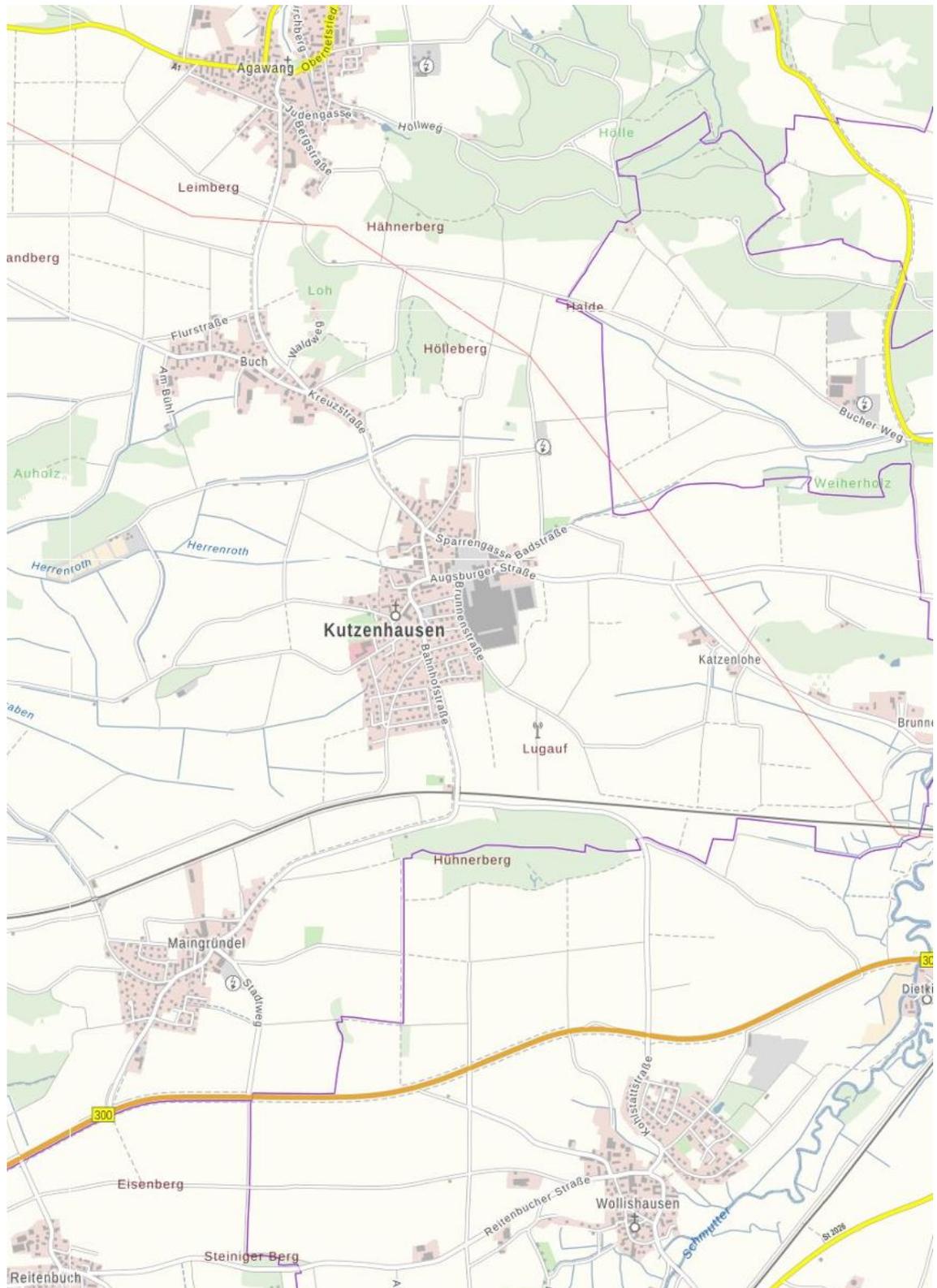
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHT</b> .....	<b>3</b>
<b>A) PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>B) ZEICHENERKLÄRUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>7</b>
1. Anlass der Planung.....	7
2. Lage des Gebietes.....	8
3. Vorgaben .....	9
4. Flächennutzungsplan.....	12
5. Beschreibung des Vorhabens .....	12
6. Planungsalternativen und Standortwahl.....	13
7. Geruchsbelastung.....	13
8. Schalltechnische Immissionen .....	14
9. Leerstandskataster .....	14
10. Natur und Landschaft .....	15
11. Verfahrensvermerke .....	16

## ÜBERSICHT

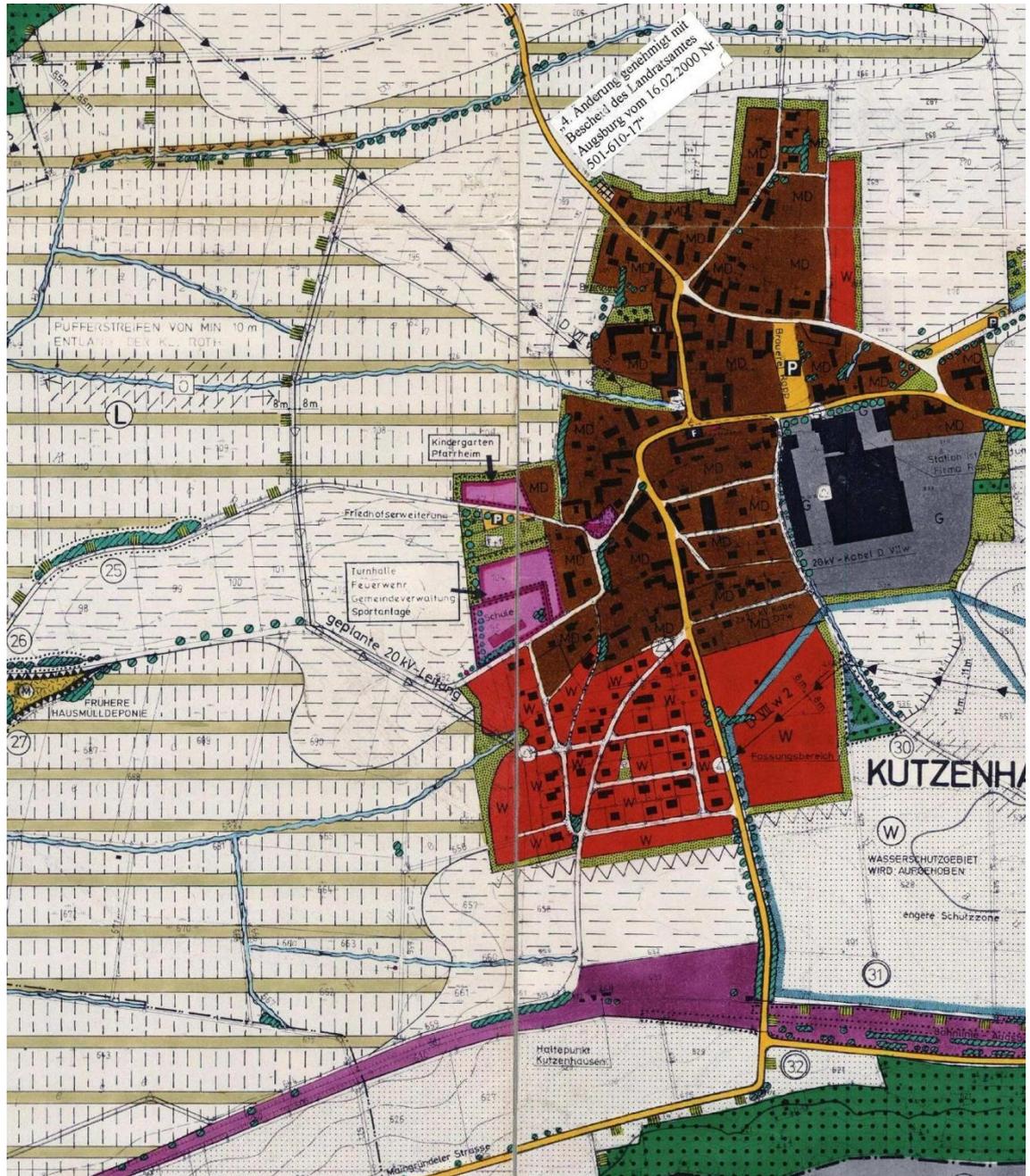
Übersicht (M 1: 25.000)



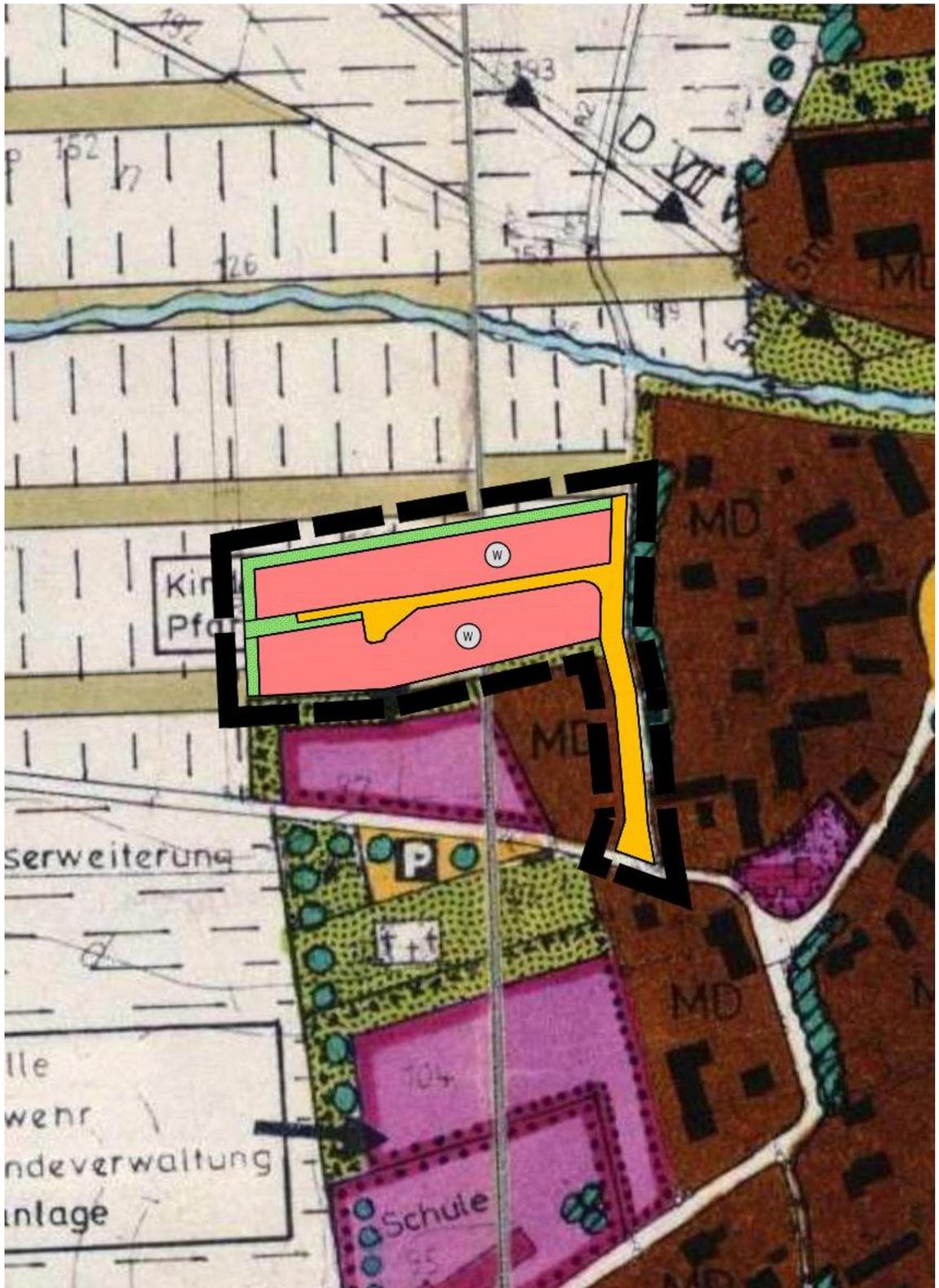
**Abbildung 1 – Übersichtsplan**  
Quelle: BayernAtlas

## A) PLANZEICHNUNG

Rechtswirksame Fertigung (M 1:5 000)

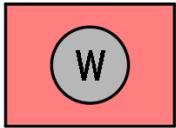


17. Änderung (M 1: 2 500) im Bereich des BPlan "Am Kirchfeld"

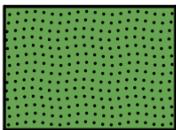


## B) ZEICHENERKLÄRUNG

 Änderungsbereich

 Wohnbauflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Grünflächen

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchfeld“ beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Kutzenhausen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes und im Zuge dessen die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet an. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Kutzenhausen und umfasst die Flurnummern 106 und 153 (Teilfläche) mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes begründet sich auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnflächen und der gestiegene Bedarf an Plätzen in der Kindertagesstätte. Für die Wahl des Standortes spricht, dass lückenlos an die bereits bestehende Siedlung und an die Kindertagesstätte, die sich im Süden befindet, angeschlossen werden kann.

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

Das Plangebiet orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bebauungen. D.h. die künftige Wohnbebauung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein.

Hierzu soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.



### 3. Vorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

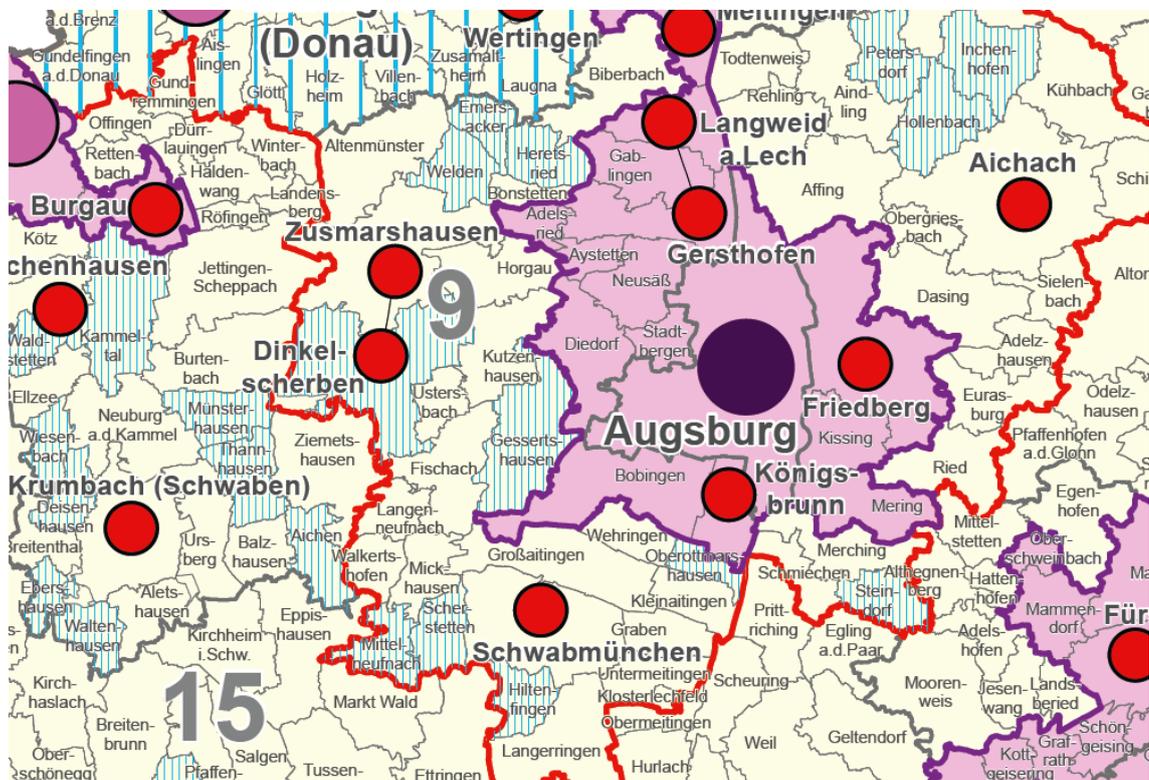


Abbildung 2 – Lage im Raum

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

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).

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 2020, Kapitel 8.3, S. 101).

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

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

### 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.*

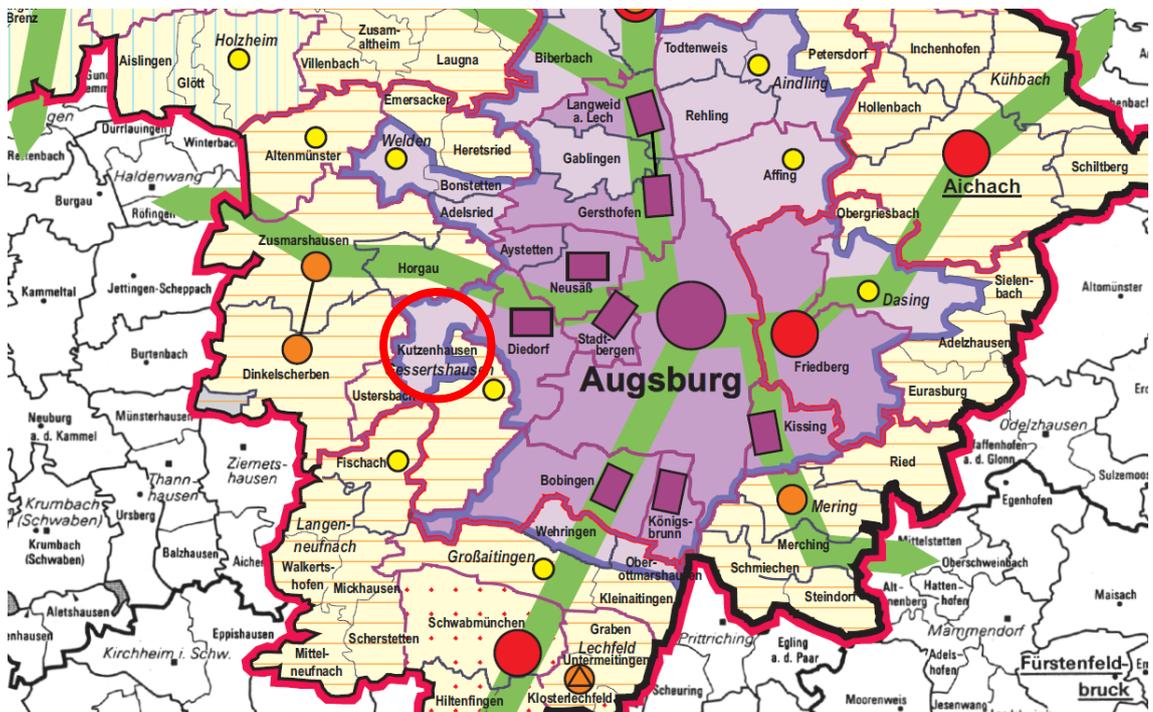
### 3.4 (G)

*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.*

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.





**Abbildung 3 – Raumstrukturkarte**  
*Quelle: Regionalplan Augsburg 2006*

#### 4. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung – Extensivierung sinnvoll“ ausgewiesen. Östlich grenzt als „Dorfgebiet“ ausgewiesene Siedlung an. Im Süden sind die Flächen teilweise als „Dorfgebiet“, teilweise als „Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten Pfarrheim“ ausgewiesen.

#### 5. Beschreibung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Kutzenhausen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes und im Zuge dessen die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Der aktuelle Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 6. Planungsalternativen und Standortwahl

Der Standort wurde anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche
- Keine weiteren möglichen Grundstücke im Besitz der Gemeinde für die Entwicklung von Bauland (siehe Leerstandskataster)
- Keine geschützten Wald- und Gehölzstrukturen
- Kein Vorranggebiet für Wasserversorgung
- Ausschluss von FFH- und Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Biosphärenresevaten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, sowie Waldbiotopen
- Keine herausragenden geologischen und geomorphologischen Erscheinungen im Plangebiet
- Keine Bodendenkmäler
- Keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete

Als Ergebnis durch die oben genannten Kriterien kann festgestellt werden, dass sich die Fläche für den Betrieb von Photovoltaikanlagen eignet, da keine geologischen und naturschutzfachlichen Bereiche berührt werden. Zudem besteht in diesem Bereich durch die Bundesstraße B300, die nordöstlich des Bauvorhabens verläuft, bereits eine Vorbelastung des Gebietes. Der Standort ist somit für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geeignet.

## 7. Geruchsbelastung

Im Rahmen des Bauvorhabens wurde ein Bericht zur Geruchsbelastung von Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zellermann, in der Fassung vom 23.03.2023 erstellt. Das Ergebnis des Geruchsgutachtens zeigt, dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Gesamtbelastung an den betrachteten Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplangebietes von ca. 4 % - 16 % realistisch ist. Im nordöstlichen Teilbereich des Änderungsbereiches tritt der höchste Wert der Geruchsstundenhäufigkeit auf. Die übrigen Flächen liegen unterhalb einer Geruchsstundenhäufigkeit von 15 %.

## 8. Schalltechnische Immissionen

Für den Bebauungsplan „Am Kirchfeld“ wurde eine schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, in der Fassung vom 28.07.2023, durchgeführt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ für MD-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zur Tageszeit mindestens um 6 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit mindestens um 6 dB(A) unterschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ für MD-Gebiete (64 dB(A) tags / 54 dB (A) nachts) werden folglich zur Tagzeit mindestens um 10 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit mindestens um 10 dB(A) unterschritten. Im Bereich der Außenwohnbereiche werden die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tages- und Nachtzeit mindestens um 8 dB unterschritten.

Da es sich bei dem Ergebnis um eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte handelt werden keine Schallschutzmaßnahmen getroffen.

## 9. Leerstandskataster

Um die Leerstände der Gemeinde Kutzenhausen zu ermitteln wurde ein Leerstandskataster durchgeführt. Hierbei wurden alle Eigentümer von leerstehenden Anwesen und unbebauten Grundstücken befragt, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Im Gemeindegebiet wurden 70 baureife Grundstücke und 12 Leerstände ermittelt. Von den Eigentümern gingen 16 Antworten ein, diese wurden im Folgenden dokumentiert:

- In 3 Fällen bestehen konkrete Bauabsichten,
- 1 Eigentümerin würde verkaufen, in allen anderen Antworten wurde ein Verkauf verneint,
- 1 Eigentümerin tauschen gegen landwirtschaftliche Flächen,
- von Eigentümern leerstehender Anwesen gingen 2 Antworten ein, in einem Fall besteht Verkaufsbereitschaft, im anderen nicht.

Alle Leerstände wurden auf die Verfügbarkeit überprüft. Als Ergebnis kann gesagt werden, dass bei 82 Objekten nur eine Verkaufsbereitschaft für ein unbebautes Grundstück und einmal für ein leerstehendes Anwesen besteht. Demnach kann der bestehende Baulandbedarf nur durch eine Neuausweisung gedeckt werden.

## **10. Natur und Landschaft**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden hierin ermittelt und im verbindlichen Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wird, festgesetzt.

## 11. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom . . . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Gemeinde . . . . ., den . . . . .

.....

....., 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).

Gemeinde . . . . ., den . . . . .

. . . . .

. . . . ., 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . .

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde . . . . ., den . . . . .

. . . . .

. . . . ., 1. Bürgermeister (Siegel)