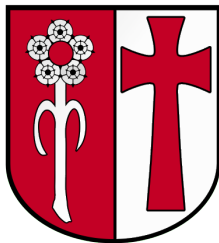


A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) BEGRÜNDUNG,
D) UMWELTBERICHT, E) VERFAHRENSVERMERKE

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für den Bereich des BP Nr.31 „Gewerbegebiet an der B300“



GEMEINDE KUTZENHAUSEN

LANDKREIS AUGSBURG

VORABZUG 01.04.2021

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 **14.01.2021**

geändert am



Steinbacher*Consult*
... invent the future



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

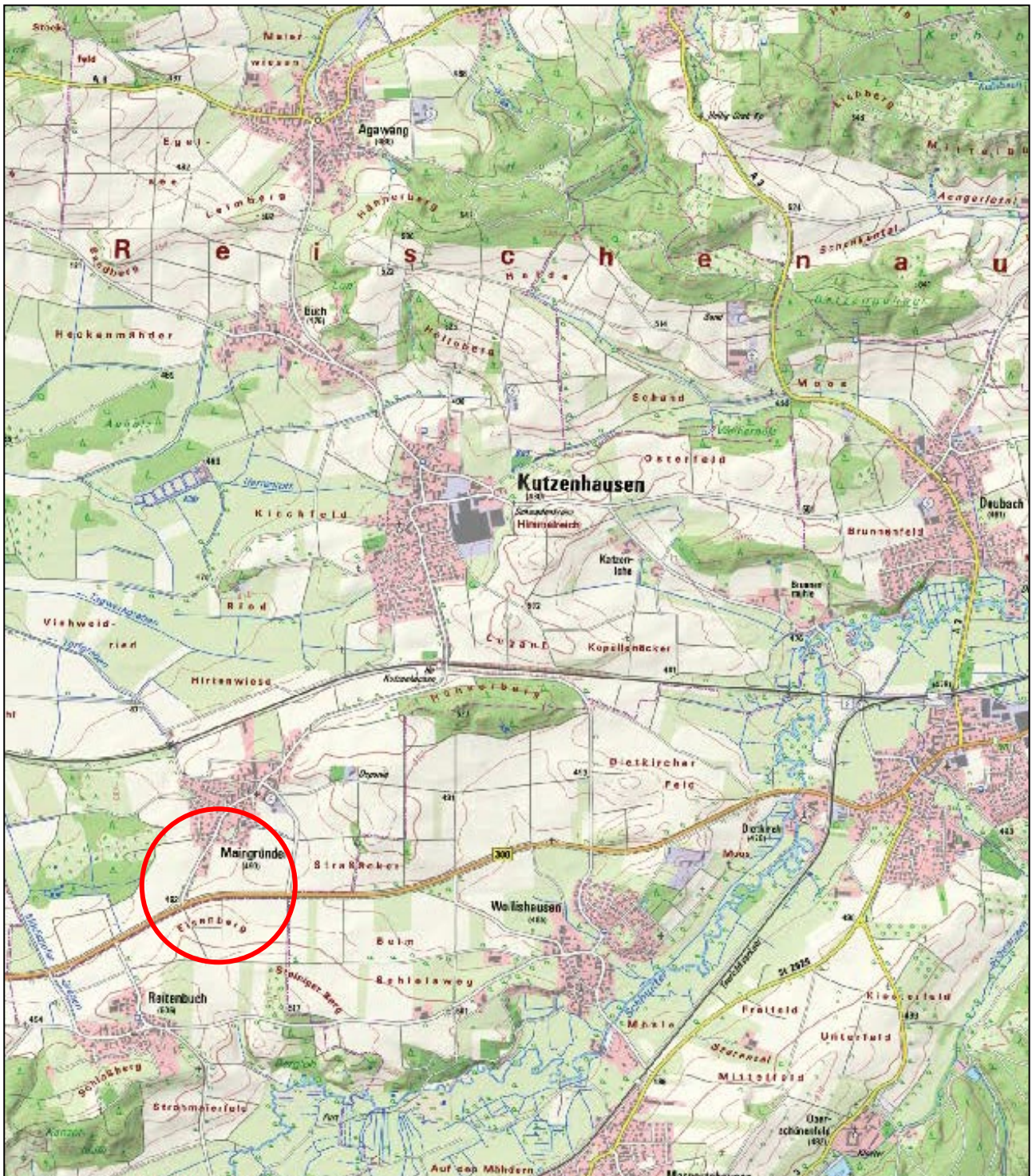
Projekt-Nummer: 120517

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	5
C)	BEGRÜNDUNG	7
1.	Anlass der Planung	7
2.	Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen	7
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	12
4.	Planungsalternativen	12
5.	Bedarfsprüfung neuer Gewerbeflächen	13
6.	Städtebauliche Ziele	15
7.	Natur und Landschaft	15
D)	UMWELTBERICHT	16
1.	Einleitung	16
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
5.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	19
6.	Planungsalternativen	20
7.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	20
8.	Methodisches Vorgehen	20
9.	Zusammenfassung	21
E)	VERFAHRENSVERMERKE	22

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000



A) PLANZEICHNUNG

Rechtswirksame Fertigung (M 1:5 000) i. d. F. v. 16.12.1991, zuletzt geändert am



X. Änderung (M 1 : 5 000) im Bereich des BP "Gewerbegebiet an der B300"

**B) ZEICHENERKLÄRUNG**

Geltungsbereich der Änderung



Gewerbliche Baufläche



Sonstige Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel



Wohnbaufläche



Grünfläche



Wald



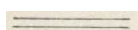
Landschaftsschutzgebiet



Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer
ökologischer Bedeutung - Extensivierung
sinnvoll



Hauptverkehrsstraße



Sonstige Straße



Flächen für Bahnanlagen

C) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in der Sitzung vom XX.XX.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 300“ im OT Maingründel beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel und einer Gewerbefläche geschaffen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird hierzu der aktuelle rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen geändert.

Die Erforderlichkeit des Planvorhabens begründet sich auf die bestehende Ausgangssituation, dass in der Gemeinde Kutzenhausen kein Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden ist. Derzeit müssen die Bewohner der Gemeinde zur Deckung des täglichen Bedarfes in die umliegenden Gemeinden ausweichen. Neben dem Einzelhandel soll auf den Restflächen ein Gewerbegebiet entstehen. Die gewerbliche Nutzung ist mit der Sondergebietsnutzung verträglich und schafft so neue Flächen für die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Kutzenhausen. Damit soll das Ziel verfolgt werden, die Gemeinde als Lebens- und Arbeitsraum zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Planvorhaben befindet sich südlich vom Ortsteil Maingründel. Der Standort wurde in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B300 ausgewählt, damit zum einen die Logistik keine sensiblen Wohnbereiche stört. Zum anderen ist der Standort bereits durch Lärmemissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, vorbelastet.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flurnummer 550/3. Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von ca. 12.380 m².

2. Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) gehört die Gemeinde Kutzenhausen zum „allgemeinen ländlichen Raum“ (siehe dazu LEP, Pkt. (Z) 2.2.1). Der ländliche Raum soll nach dem Grundsatz (G) 2.2.5. so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Nach dem Ziel 1.1.1 (Z) des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden (siehe LEP 2020, Kap. 1.1.1. (Z)). Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe LEP 2020, 1.1.1. (G)).

Den räumlichen Auswirkungen, die durch die demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternde Gesellschaft ausgelöst werden, soll entgegen gewirkt werden. Beispielsweise soll die Abwanderung der Bevölkerung insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)) Hierzu sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen zu nutzen (1.2.2 (G))

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))

Nach dem Ziel 5.3.1. (Z) des LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend davon können Betriebe von einer Verkaufsfläche bis zu 1200 m² und mit einem Sortiment, welches überwiegend des Nahrungsbedarfes dient, in allen Gemeinden ausgewiesen werden. Allerdings ist nach dem LEP „*diese Ausweisung [ist] unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegt nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.*“.

In der Gemeinde Kutzenhausen soll ein Einzelhandel zur Deckung der Nahversorgungsbedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) und unter Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1200 m² entstehen.

Das Ziel 5.3.2. des LEP zeigt folgende Vorgaben auf:

Laut dem Ziel 5.3.2 (Z) (Lage in der Gemeinde) hat „*die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*

- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen“.*

„*5.3.3. (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 75 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“*

Wichtig ist, nach dem Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsfläche) des LEP, dass die Versorgungsfunktion der zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Mit diesem Ziel sollen die Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in ihrer Funktion gewahrt werden. Daher sind Nahversorgungsbetriebe

nach dem Ziel (Z) 5.3.1. bis zum Schwellenwert von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Durch das Vorhaben wird den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern entsprochen, da durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Einzelhandel die Nahversorgung für die Bevölkerung flächendeckend gewährleistet und durch das Gewerbegebiet die Funktion der Gemeinde Kutzenhausen als eigenständiger Arbeits- und Lebensraum gesichert wird.

2.2 Regionalplan Augsburg

Die Gemeinde Kutzenhausen befindet sich gemäß Regionalplan Augsburg in der äußeren Verdichtungszone von Augsburg. Verdichtungsräume besitzen viele Vorteile, da sich eine erhöhte Konzentration der Bevölkerung und Wirtschaft durch das Zentrum ergibt, welche sich bis in diese äußeren Verdichtungszone auswirken.

A I 1 (G)) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

A I 2 (G)) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann

All 1.3 (Z) Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden.

BII 2.1.1 (Z) Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

BII 3.1 (Z) Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

BII 3.3 (G) Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird.

BII 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.

B II 3.5 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen.

B IV 1.2.3 (Z) Auf den weiteren Ausbau der B 300 vom großen Verdichtungsraum Augsburg zur Bundesautobahn A 9 (München – Nürnberg) soll hingewirkt werden.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel und der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird das Ziel verfolgt, die Gemeinde nachhaltig als Lebens- und Arbeitsstandort weiterzuentwickeln. Derzeit befindet sich innerhalb der Gemeindegrenze kein Einzelhandel mit der Funktion als Nahversorger. Dieses Defizit soll in Zukunft behoben werden.

Die Standortwahl direkt an der Bundesstraße B 300, die eine wichtige Verkehrsachse der Region Augsburg darstellt, bietet eine gute Anbindung und Erreichbarkeit. Insgesamt folgt die Planung den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Augsburg.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Laut dem aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Ackerstandort auf Grundwasserfernen Böden“ dargestellt. Im Süden befindet sich die Bundesstraße B300. Nördlich der Fläche ist ein Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

In 300 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg westliche Wälder“.

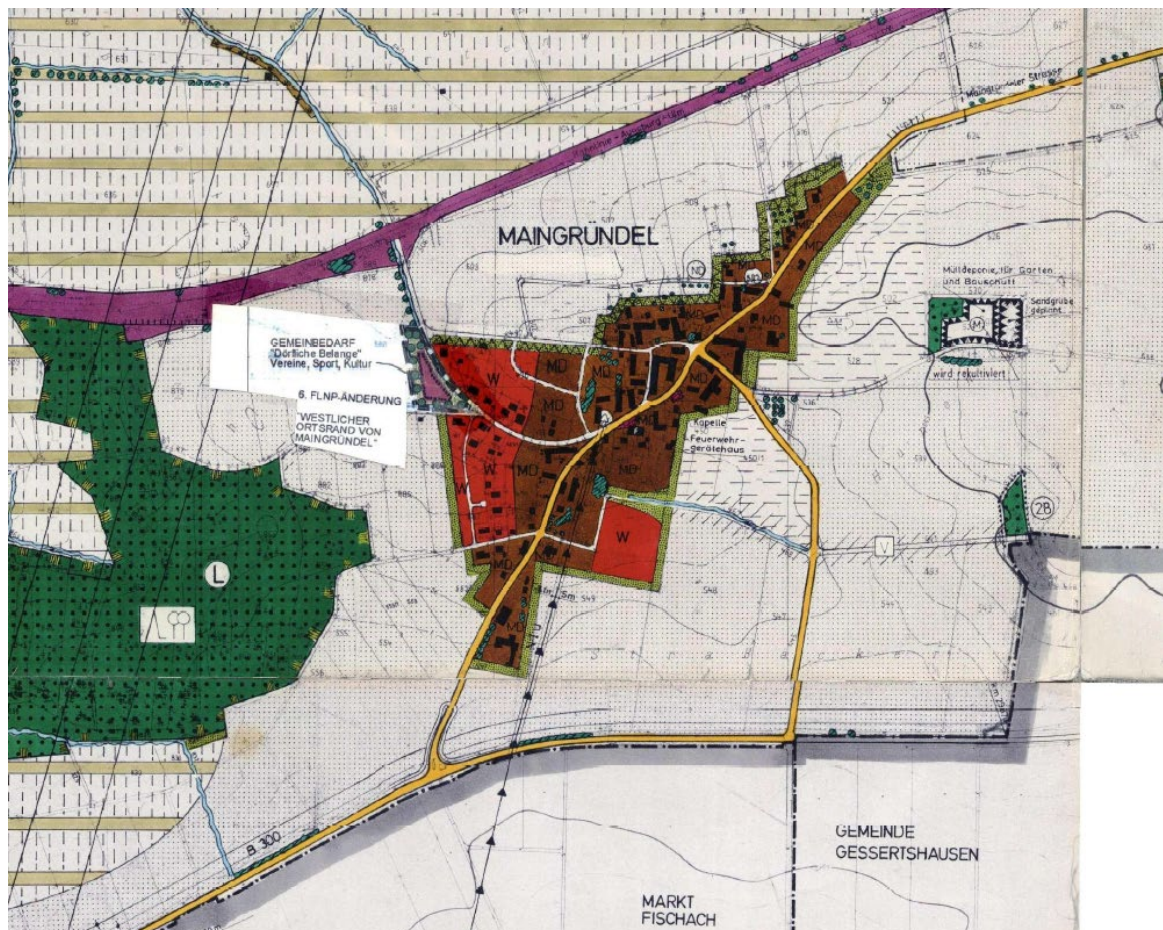


Abbildung 1 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (rechtskräftig 16.12.1991)



3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

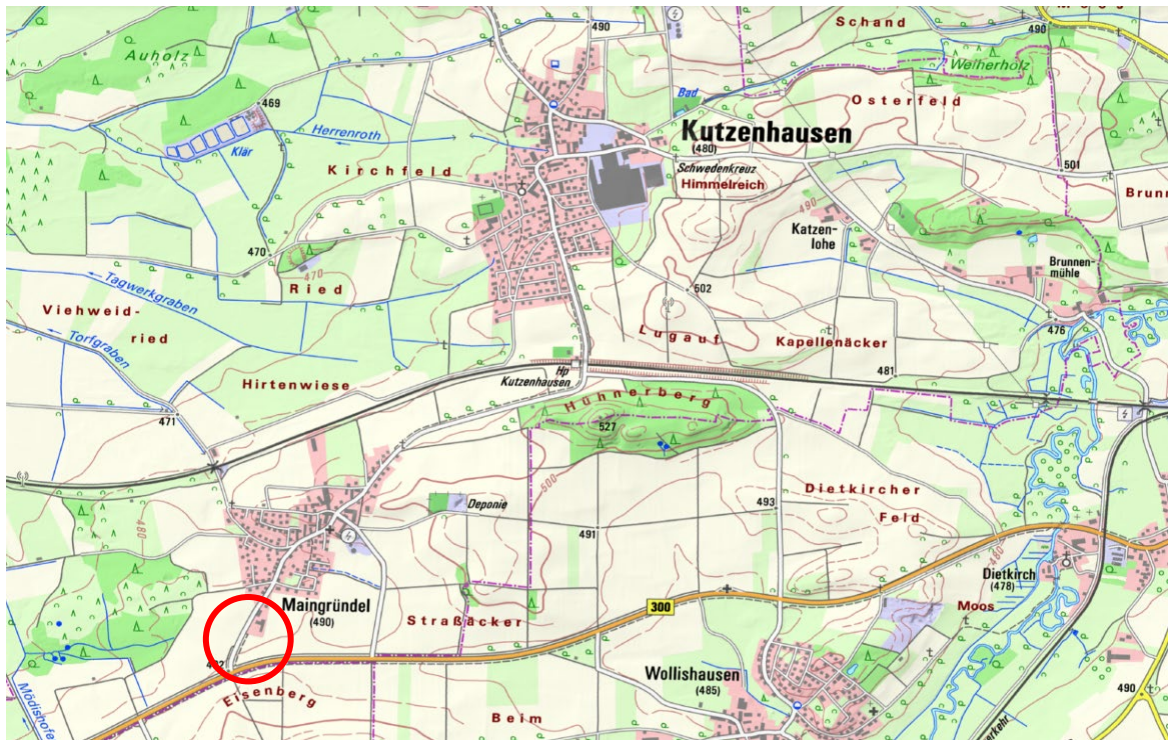


Abbildung 2 Lage des Planvorhabens

Die Gemeinde Kutzenhausen gehört zum Landkreis Augsburg. Das Vorhaben soll nördlich der B300 im Ortsteil Maingründel verwirklicht werden. Im Norden schließt ein Dorfgebiet an die Planung an. Die Gemeinde Kutzenhausen befindet sich außerdem im Naturpark „Augsburg-westliche Wälder“.

Die Standortwahl wurde wegen der Nähe zur Bundesstraße B300 ausgewählt, da der Lieferverkehr, ohne Störung der sensiblen Wohnbereiche, über die Bundesstraße abfließen kann und bereits Lärmemissionen durch die Straße vorhanden sind.

In 300 m Entfernung ist das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg westliche Wälder“. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

4. Planungsalternativen

Der aktuelle Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 gibt keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen vor. Im Osten von Kutzenhausen ist eine Gewerbefläche ausgewiesen, die aber schon überbaut wurde. Für die Entwicklung der Gemeinde ist jedoch eine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen notwendig.

Freie Flächen schließen unmittelbar an bereits vorhandene Wohngebiete an, sodass ein alternativer Standort durch die entstehenden Lärmemissionen vom Gewerbegebiet mit den sensiblen Wohngebieten unverträglich wären.

Die Standortwahl direkt an der Bundesstraße B 300 hat hingegen viele Vorteile:

- Bereits vorhandenen Lärmemissionen durch die Bundesstraße
- Kein Durchgangsverkehr durch sensible Bereiche (z.B. Wohnnutzung)
- Schnelle Verkehrsanbindung für den Güterverkehr
- In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits eine verträgliche Gewerbenutzung (Hotelnutzung)

5. Bedarfsprüfung neuer Gewerbeflächen

Die Gemeinde Kutzenhausen ist gemäß des Regionalplans Augsburg als äußere Verdichtungszone ausgewiesen. In diesem Bereich siedeln sich Bewohner an, die in der Nähe vom Augsburger Zentrum wohnen und arbeiten wollen. Die Nähe zum Zentrum hat positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Kutzenhausen. Laut dem statistischen Bundesamt (siehe Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung) ist die Bevölkerung stetig zunehmend.

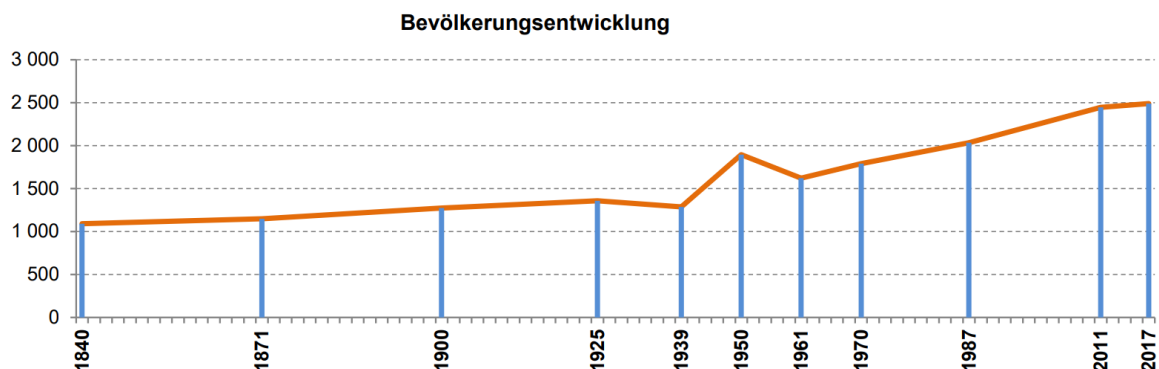


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in Kutzenhausen.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Gemeinde Kutzenhausen 09 772 167. Seite 6.

Wird jedoch die Versorgungsstruktur in Kutzenhausen untersucht, so kann festgestellt werden, dass ein regionaler Bioeinkaufsladen im Ortsteil Maingründl vorhanden ist. Dieser Bioladen deckt jedoch nicht ausreichend das Sortiment des täglichen Bedarfes. Die Bewohner müssen daher auf die nächstmöglichen Einkaufsläden im 3,5 km entfernten Gessertshausen ausweichen. Die Karte verdeutlicht die aktuelle Situation (vgl. Abb. 4.). Durch das Planvorhaben soll die örtliche Nahversorgung an die steigende Bevölkerung der Gemeinde angepasst werden.

Die positive Entwicklung der Bevölkerung zeigt auch, dass Kutzenhausen neben den Versorgungsmöglichkeiten auch neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbeflächen benötigt (vgl. Abb. 5). Durch das Planvorhaben können die Funktionen der Gemeinde als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden – ganz im Sinne des LEP (siehe LEP 2020, Kap. 2.2.5 (G)).

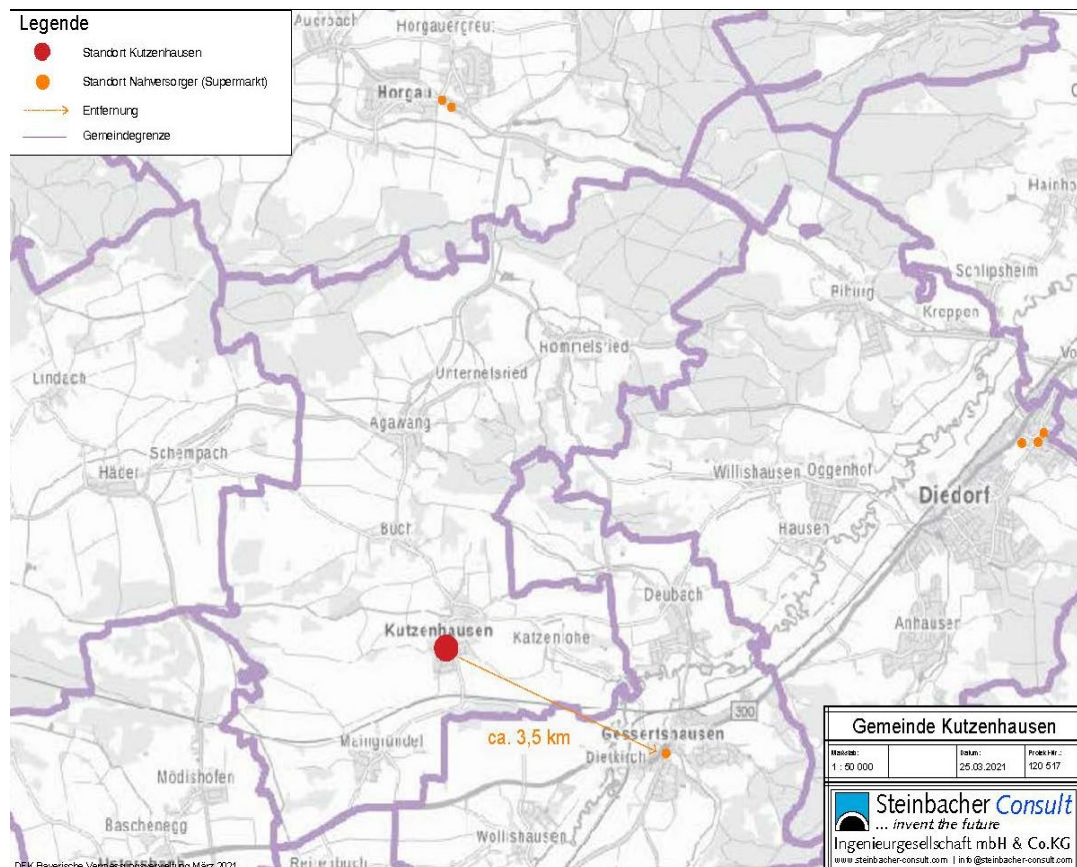


Abbildung 4 Standortuntersuchung in Kutzenhausen.

Neben der Bevölkerungsentwicklung in der Region wird auch die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur untersucht. Der Bedarf an neuen Gewerbeflächen ergibt sich durch die Anfragen der Gewerbetreibenden, die zu dem Standort Kutzenhausen, OT Maindlgründel, wechseln wollen. Zum anderen gibt es Anfragen von ortsansässigen Betreibern, die sich vergrößern wollen.

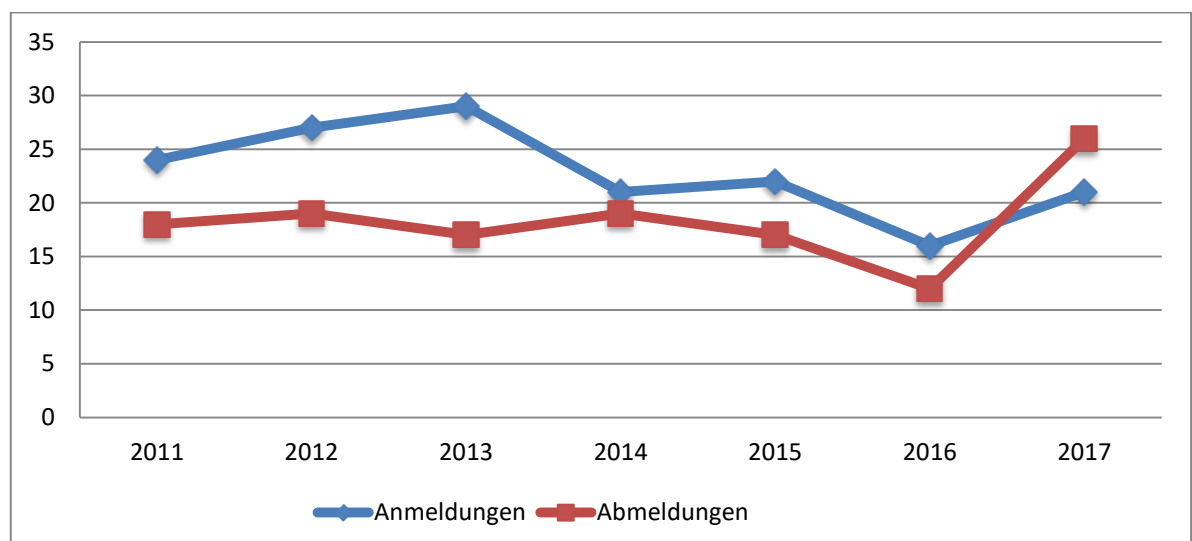


Abbildung 5 Gewerbe An- und Abmeldungen. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Gemeinde Kutzenhausen 09 772 167. Seite 15

Die Statistik der Gewerbeentwicklung (vgl. Abbildung 5) zeigt, dass die An- und Abmeldungen einer starken Schwankung unterliegen. Dies liegt an der engen Verknüpfung mit der aktuellen Lage der Wirtschaft.

Trotz der Tatsache, dass im Jahr 2017 die Gewerbeabmeldungen die Gewerbeanmeldungen übersteigen, kann dennoch gesagt werden, dass die Tendenz der Gewerbeanmeldungen weiterhin steigend ist.

6. Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung des Standortes Kutzenhausen als attraktiver Lebens- und Arbeitsort.

Daher soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel errichtet werden, um den täglichen Bedarf der Gemeinde zu decken. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes am Ortsrand und in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsstraße, wird der Anspruch von gesunden Wohnverhältnissen entsprochen. Der Güterverkehr muss nicht nur das Dorfgebiet abfließen und verursacht damit weniger Lärmemissionen für die bereits vorhandenen Nutzungen.

Südlich und Östlich des Plangebiets ist eine Randeingrünung vorgesehen, die einen fließenden Übergang zwischen der Siedlung und Umgebung bewirkt.

7. 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.