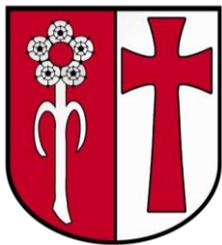


D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,  
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT (muss noch erstellt werden)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „GEWERBE- GEBIET AN DER B300“ MIT BEGRÜNDUNG



## 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 14.04.2021

geändert am .....



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>D)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1.	Bestandteile	5
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.	Art der baulichen Nutzung	6
4.	Maß der baulichen Nutzung	7
5.	Bauweise und Baugrenzen	7
6.	Höhen der Gebäude	7
7.	Stellplätze / Nebenanlagen	8
8.	Einfriedungen	8
9.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
10.	Flächenbefestigung	9
11.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	9
12.	Grünordnung	10
13.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	11
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
14.	Abstandsflächen	12
15.	Gestaltung der Gebäude	12
16.	Werbeanlagen	13
17.	Versorgungsanlagen	13
18.	In-Kraft-Treten	14
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>15</b>
1.	Niederschlagswasser	15
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	16
3.	Grundwasser	16
4.	Wasserversorgung	16
5.	Hausanschlüsse	17
6.	Brandschutz	17

7.	Abwasserentsorgung	17
8.	Wassergefährdende Stoffeinträge	17
9.	Müllbeseitigung	17
10.	Immissionsschutz	18
11.	Wärmepumpen-Systeme	18
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
13.	Denkmalschutz	19
<b>F)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>20</b>
1.	Anlass der Planung	20
2.	Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen	21
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	25
4.	Planungsalternativen	26
5.	Bedarfsprüfung Nahversorgung und Gewerbeflächen	27
6.	Städtebauliche Ziele	29
7.	Art der baulichen Nutzung	29
8.	Maß der baulichen Nutzung	30
9.	Erschließung	30
10.	Ver- und Entsorgung	30
11.	Niederschlagswasser	30
12.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	30
13.	Flächen	31
<b>G)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>32</b>
1.	Einleitung	32
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	33
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	35
5.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	35

6.	Planungsalternativen	36
7.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	36
8.	Methodisches Vorgehen	36
9.	Zusammenfassung	37
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>39</b>

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet an der B 300“**

als

### **SATZUNG**

## **D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
  - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
  - Luftbild im M 1 : 10.000
  - Übersichtsplan im M 1 : 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Umweltbericht

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom ....., in der Fassung vom ....., die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

## 3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

### 3.1 Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO):

- Zulässig sind
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
  - Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

### 3.2 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung SO<sub>Einzelhandel</sub> (gemäß § 11 BauNVO)

- Außerhalb des Sondergebietes sind die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe regelmäßig unzulässig (gemäß § 9 Abs. 2a BauGB)
- Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bieten in einem nicht unerheblichen Umfang Sortimente an, die zentralrelevant sind. Dazu gehören:
  - Alle Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment
  - Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sondern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

##### **4.1 Gewerbegebiet**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,6.

##### **4.2 Sondergebiet**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,8.

#### **5. Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagenstellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

5.3 Die bestehende Erschließungsstraße gilt als bestehendes Gelände, gemessen am Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der höher gelegenen Grundstücksgrenze

#### **6. Höhen der Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

##### **6.1 Unterer Höhenbezugspunkt**

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Gesamthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die niedrigere traufseitige Wandhöhe maßgeblich für die festgesetzte traufseitige Wandhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Gesamthöhe.

##### **6.2 Erdgeschossrohfußboden**

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) darf maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

### 6.3 Zulässige Wand- und Firsthöhe

Die maximale zulässige Wandhöhe (WH) darf maximal 7 m betragen, jeweils gemessen von der zulässigen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut.

Die maximale zulässige Firsthöhe (FH) (= Oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB) wird mit 12 m festgesetzt.

Dachaufbauten, die untergeordnet sind, wie beispielsweise Lüftungsanlagen, können die vorgeschriebene Höhe um max. 1 m überschreiten.

### 6.4 Solaranlagen dürfen die Dachhaut um maximal 2,0 m überragen

## 7. Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.

7.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten.

7.4 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig.

## 8. Einfriedungen

8.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

8.2 Mauern und Gabione sind unzulässig.

8.3 Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend Plastik- oder kombinierten Metall-/Plastikzäunen bestehen.

8.4 Zwischen der Zaununterkante und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

## **9. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, jedoch nicht auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) und den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ortsrandeingrünung).

Sollte eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal nicht zulässig. Es ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und muss gedrosselt in den Mischwasserkanal, abgegeben werden.

Die Drosselmenge ist im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

## **10. Flächenbefestigung**

### **10.1 Oberflächenversiegelung**

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

In Arbeitsbereichen mit gefährlichen Stoffen sind wasserundurchlässige Beläge unzulässig. Eine unkontrollierte Versickerung von gefährlichen Flüssigkeiten ist zu unterbinden.

### **10.2 Stellplatz- und Lagerflächen**

Die Stellplätze und Lagerflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

## **11. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Entlang der Bundesstraße B300 südlich des Geltungsbereichs sind die Anbauverbotszone von 20,0 m sowie die Anbaubeschränkungszone von 40,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

## 12. Grünordnung

### 12.1 Freiflächengestaltungsplan

Zur Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan mit konkreten Aussagen zu folgenden Bereichen anzugeben:

- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Lage und Umfang der begrünter Grundstücksflächen (Flächenbilanz)
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze
- Einfriedungen
- Versiegelungsart befestigter Flächen
- Entwässerungssystem
- Nachweis über Behandlung des anfallenden Tagwassers
- Art der Dachbegrünung, sofern vorgesehen, mit Angabe des Regelaufbaues

### 12.2 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 2,5 m hohen begrünter Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

### 12.3 Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sollen natürlich begrünt, wasseraufnahmefähig und insektenfreundlich gestaltet sein

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro 300 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind geschnittene Hecken/Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres

gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

#### 12.4 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken am südlichen sowie östlichen Rand des Geltungsbereiches ist auf öffentlichem Grund mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze entlang der Grenze zur freien Landschaft zugelassen.

#### 12.5 Stellplätze (SO)

Für die Begrünung ist pro fünf Stellplätze ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum als Hochstamm oder zwei Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden.

Im Verkehrsraum sind vorrangig salz- und hitzeverträgliche Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen anzupflanzen.

### 13. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### 14. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 15. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

#### 15.1 Dachneigung

Für Satteldächer und Pultdächer ist eine Dachneigung von 15° - 20° zulässig.

Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß

#### 15.2 Dachform

Im Gewerbegebiet und Sondergebiet sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

#### 15.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Dachbegrünungen bei Pultdächern bzw. Flachdächern sind zulässig. Bei Dachneigungen von 15° bis max. 20° sind hiervon abweichend Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend) beschichtet sind. Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6037, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

#### 15.4 Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

#### 15.5 Verglasung

Es sind nur reflexionsarme Verglasungen zulässig.

Es dürfen keine Durchsichtssituationen entstehen.

**16. Werbeanlagen**

16.1 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.

16.2 Werbetafeln im Geltungsbereich:

Werbetafeln sind bis zu einer max. Höhe von 4,0 m zulässig. Pro Firmengrundstück ist max. 1 Pylon zulässig.

16.3 Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen (nicht flackernd und nicht beweglich) zulässig.

16.4 Beleuchtete Werbeanlagen zwischen 23 Uhr und 6 Uhr sind nicht zulässig.

16.5 Nach außen wirkende Lichteffekte (Sky-Beamer) sind nicht zulässig.

**17. Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

**18. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Kutzenhausen, den . . . . .

. . . . .  
Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## E) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Niederschlagswasser

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augsburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### 1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch lie-

gen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## **2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

## **3. Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## **4. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## 5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

## 6. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Im Gewerbegebiet und Sondergebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

## 7. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

## 8. Wassergefährdende Stoffeinträge

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

## 9. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Augburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

## 10. Immissionsschutz

### 10.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

### 10.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

## 11. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

12.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landrats-

amt Augburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

- 12.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 12.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 13. Denkmalschutz

#### 13.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### 13.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## F) 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. Der aktuelle rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB 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. Die Standortwahl unmittelbar zur Bundesstraße B300 wurde so gewählt, damit der Lieferverkehr direkt über die St.-Leonhard-Straße auf die B300 abgeleitet werden kann. Der durch die Nutzungen entstehende Verkehr fließt daher nicht über die sensiblen Wohnbereiche ab. Zudem ist der Standort durch die Bundesstraße B300 mit Lärmemissionen vorbelastet.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flurnummer 550/3. Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von ca. 12.380 m<sup>2</sup>.

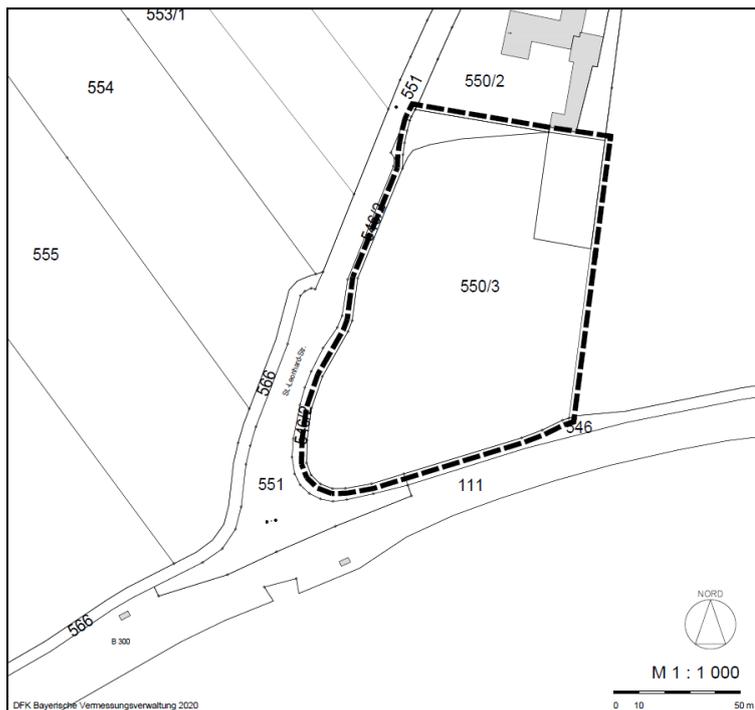


Abbildung 1  
Geltungsbereich des  
Plangebietes, o. Maßstab

## 2. Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) zählt 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)).

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternierenden Gesellschaft, sollen diesen räumlichen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen 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 m<sup>2</sup> 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 Sondergebietes 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 der Region Augsburg (RP9) (Stand 2007)

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 Sortimentstruktur 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.

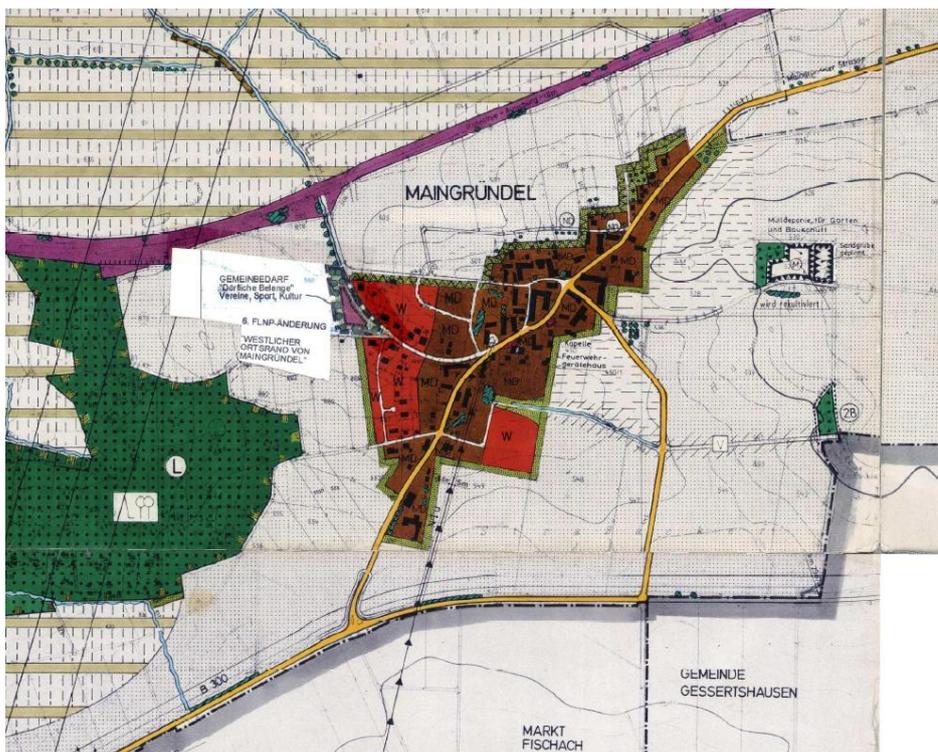
B IV 1.2.3 (Z) Auf den weiteren Ausbau der B 300 vom großen Verdichtungsraum Augsburg zur Bundesautobahn A 9 (München – Nürnberg) soll hingewirkt werden.

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 ausgewiesen. Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB zu ändern. In 300 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg westliche Wälder“.



Landschaftsschutzgebiet



Wald



Grünflächen



Wohnbaufläche



Gewerbliche Bauflächen



Hauptverkehrsstraße



Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung - Extensivierung sinnvoll



Flächen für Bahnanlagen

Abbildung 1 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (rechtskräftig 16.12.1991)

### 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

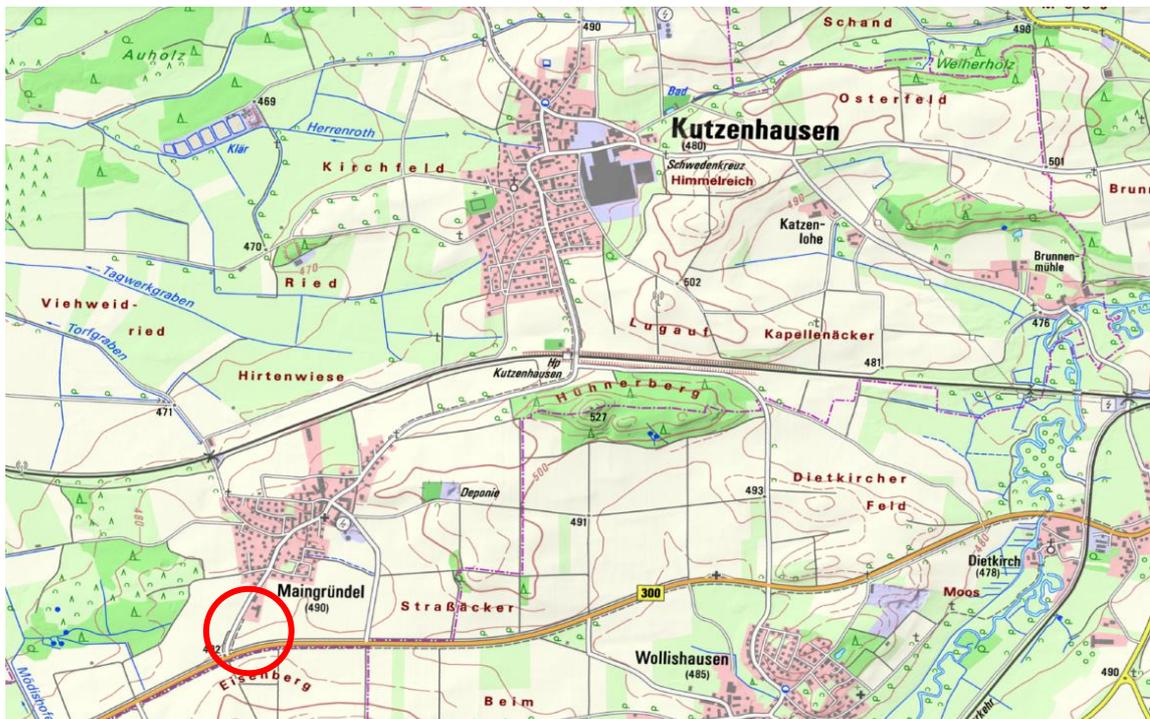


Abbildung 2 Lage des Planvorhabens

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 sensibler Wohnbereich, über die Bundesstraße abfließen kann und bereits Lärmemissionen durch die Straße vorhanden sind.

In 300 m Entfernung befindet sich 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 oder Sondergebietsflächen vor. Im Osten von Kutzenhausen ist eine Gewerbefläche ausgewiesen, aber schon überbaut. 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 Gewerbenutzung (Hotelnutzung)

## 5. Bedarfsprüfung Nahversorgung und 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. 4 Bevölkerungsentwicklung) ist die Bevölkerung stetig zunehmend.

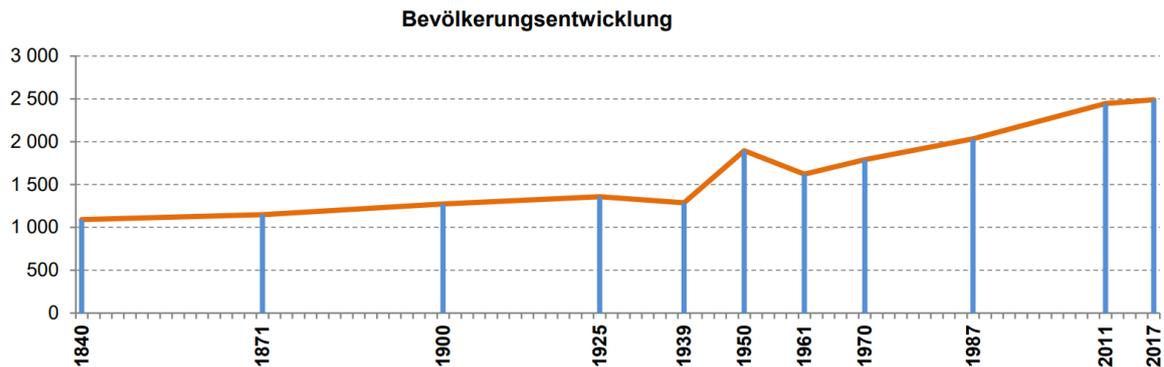


Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung in Kutzenhausen.

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. 5.). Durch das Planvorhaben soll die örtliche Nahversorgung an die steigende Bevölkerung angepasst werden.

Die positive Entwicklung der Bevölkerung zeigt auch, dass Kutzenhausen neben den Versorgungsmöglichkeiten neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbeflächen benötigt. Durch die Ausweisung 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)).

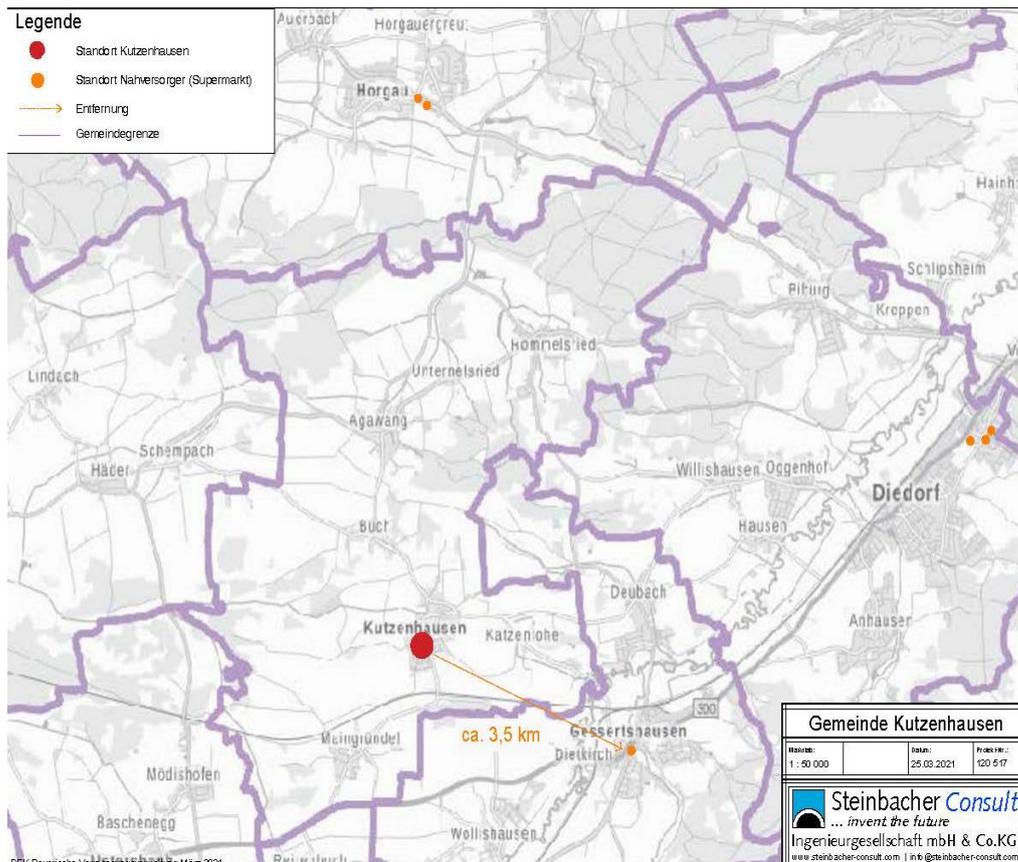


Abbildung 5 Standortuntersuchung in Kutzenhausen.

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 Maindgründel, wechseln wollen. Zum anderen gibt es Anfragen von ortsansässigen Betreibern, die sich vergrößern wollen.

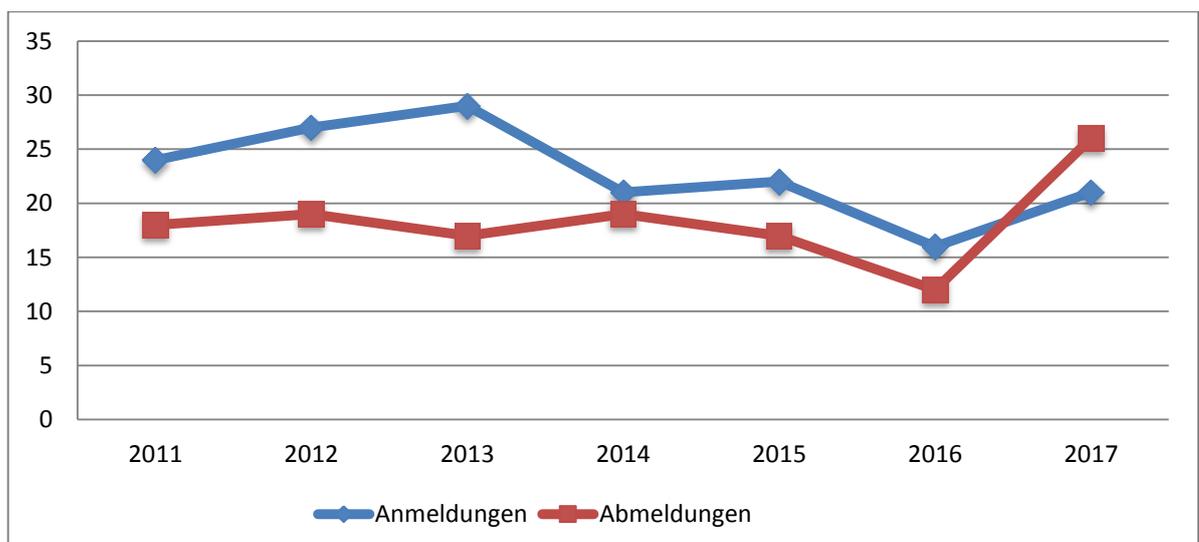


Abbildung 6 Gewerbe An- und Abmeldungen. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Gemeinde Kutzenhausen 09 772 167. Seite 15

Die Statistik der Gewerbeentwicklung (vgl. Abbildung 6) 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.

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften steuern die Bebauung des Gewerbegebietes so, dass negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung vermieden werden. Die Neue Gewerbestruktur wird an den bestehenden Gebietscharakter angepasst, sodass die neuen Gebäude mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren.

Südlich und Östlich des Plangebiets ist eine Randeingrünung vorgesehen, die einen fließenden den Übergang zwischen Siedlungs und umgebung bewirkt.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

### **7.1 Gewerbegebiet**

Es wird entsprechend des Planungsziels ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbenutzungen.

Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen, da die vorgesehene Planung sich direkt am Ortseingang des Ortsteiles Maingründl befindet. An dieser Lage sind Vergnügungsstätten nicht dem Planungsziel entsprechend.

### **7.2 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“**

Es wird entsprechend des Planungsziels ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit soll die tägliche Versorgung der Gemeinde Kutzenhausen sichergestellt werden. Entsprechend den Zielvorgaben des LEP (5.3.1. (Z)) können in diesem Sondergebiet Betriebe mit einer Verkaufsfläche von

bis zu 1200 m<sup>2</sup> und mit einem Sortiment, welches überwiegend des Nahrungsbedarfes dient, in ausgewiesen werden.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grunflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximale First- und Wandhöhe sowie der maximalen Dachneigung ausreichend bestimmt.

Um eine städtebauliche geordnete Bebauung zu sichern, darf Im Gewerbegebiet die GRZ von 0,6 und im Sondergebiet die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2 m haben, um gegebenenfalls Eindringlingen abzuwehren

## **9. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt für das Gewerbegebiet und für das Sondergebiet jeweils über die St.-Leonhard-Straße.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

## **11. Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll hinsichtlich der natürlichen Grundwasserbildung wieder dem Boden zugeführt werden. In Arbeitsbereichen mit gefährlichen Stoffen ist eine unkontrollierte Versickerung zu unterbinden, um das Grundwasser nicht zu gefährden.

## **12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 13. Flächen

Die Angaben zur Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Geltungsbereich	12379 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	10.063 m <sup>2</sup>	80 %
öffentliche Verkehrsflächen	586 m <sup>2</sup>	6 %
öffentliche Grünflächen	1.730 m <sup>2</sup>	14 %
Ausgleichsflächen	..... m <sup>2</sup>	..... %