

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

ÄNDERUNGEN SIND GELB MARKIERT

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 28.04.2021

geändert am 14.12.2022



Steinbacher *Consult*
... invent the future



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

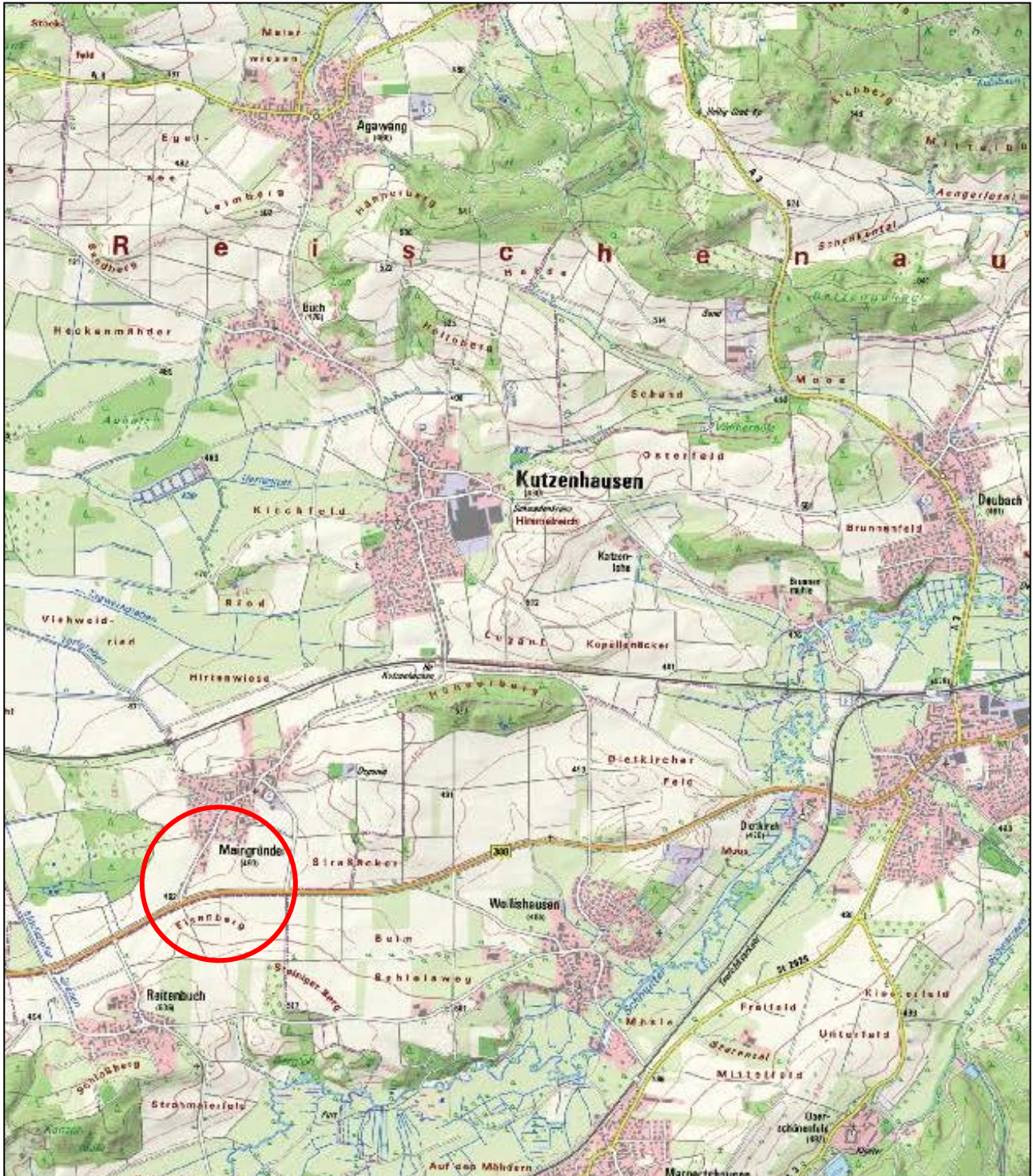
Projekt-Nummer: 120517

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	6
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
8.	Erschließung	16
9.	Immissionsschutz	17
D)	UMWELTBERICHT	21
1.	Einleitung	21
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung, Schutzgebiete	21
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26
4.	Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens	31
5.	Planungsalternativen	32
6.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	32
7.	Methodisches Vorgehen	32
8.	Zusammenfassung	33
E)	VERFAHRENSVERMERKE	35

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



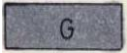
13. Änderung (M 1 : 5 000) im Bereich des BP "Gewerbegebiet an der B300"



B) ZEICHENERKLÄRUNG



Geltungsbereich der Änderung



Gewerbliche Baufläche



Sonstige Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel



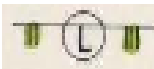
Wohnbaufläche



Grünfläche



Wald



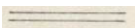
Landschaftsschutzgebiet



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 28.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 300“ im OT Maingründel beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer **Sonderbaufläche** 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 anderem 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 entgegengewirkt 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 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 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“.

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf in der Fassung vom 14.12.2022

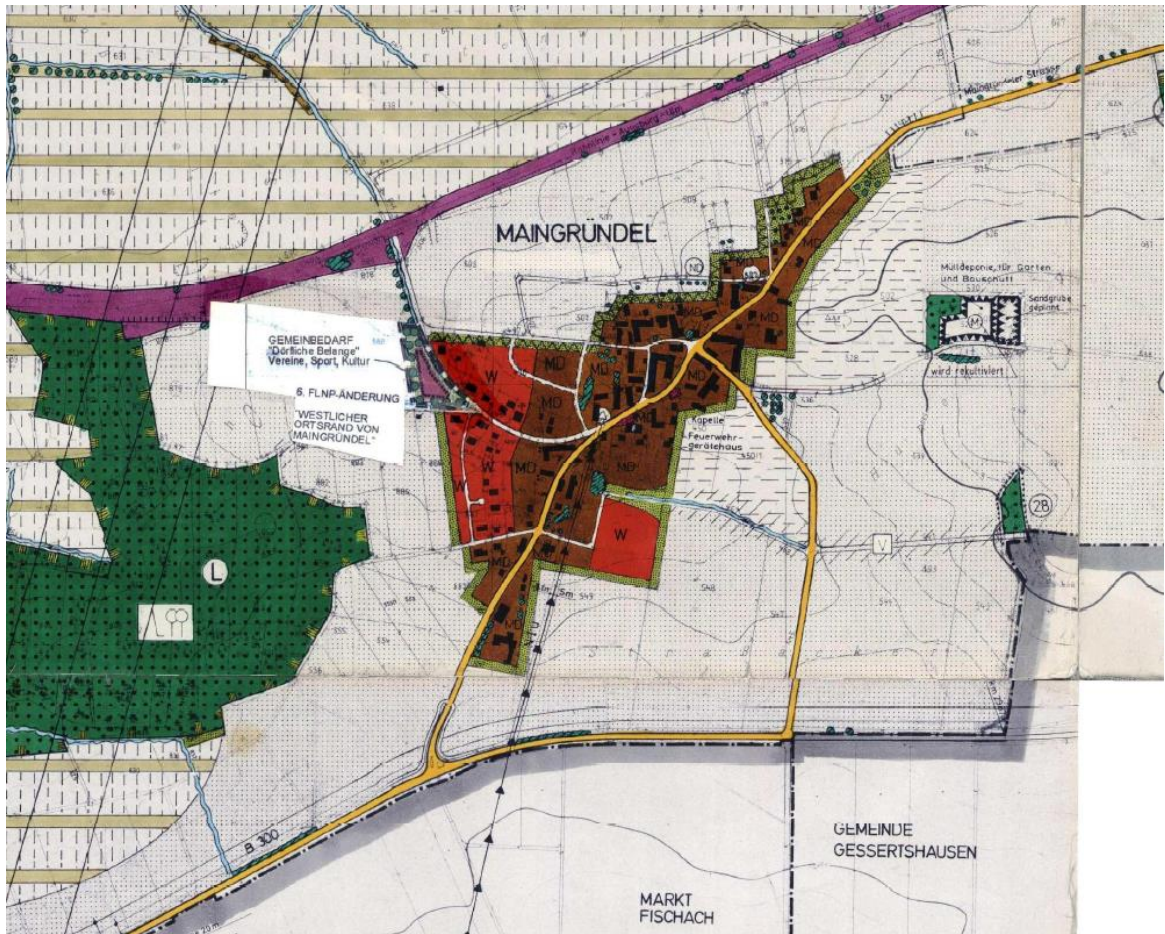


Abbildung 1 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (rechtskräftig 16.12.1991)



3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

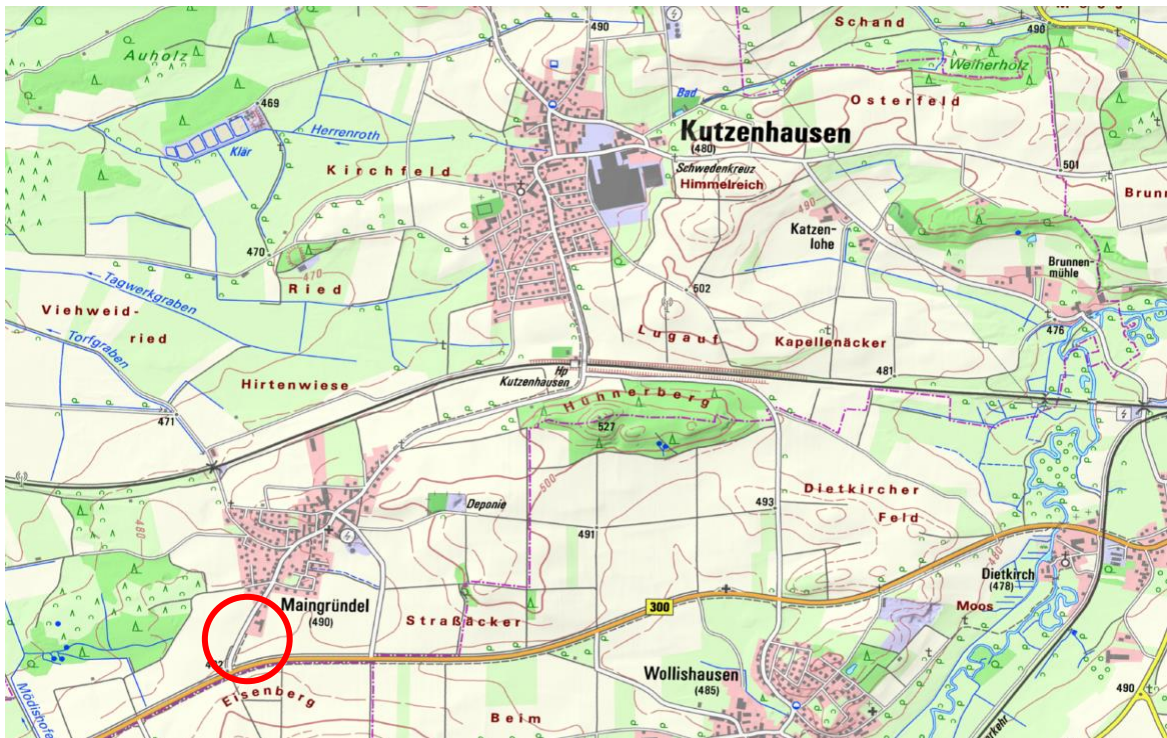


Abbildung 2 Lage des Planvorhabens

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 Gemeine 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.

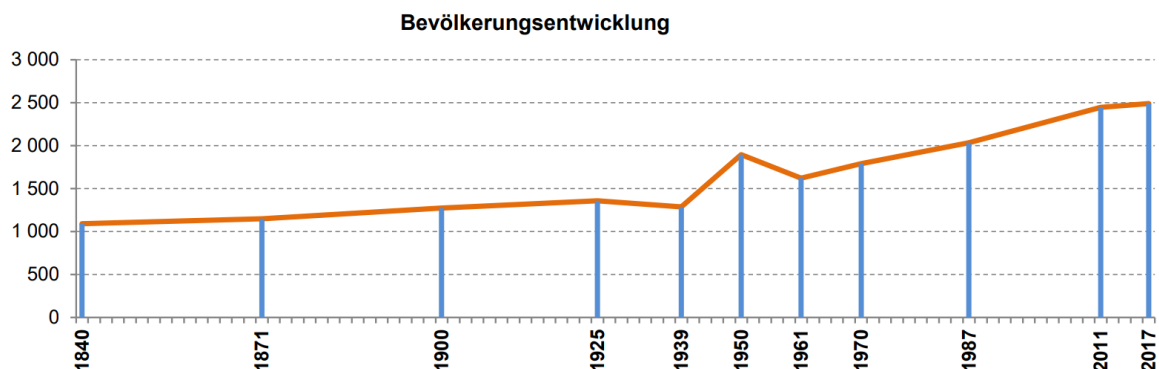


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung in Kutzenhausen.

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 Mainingründl 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)).

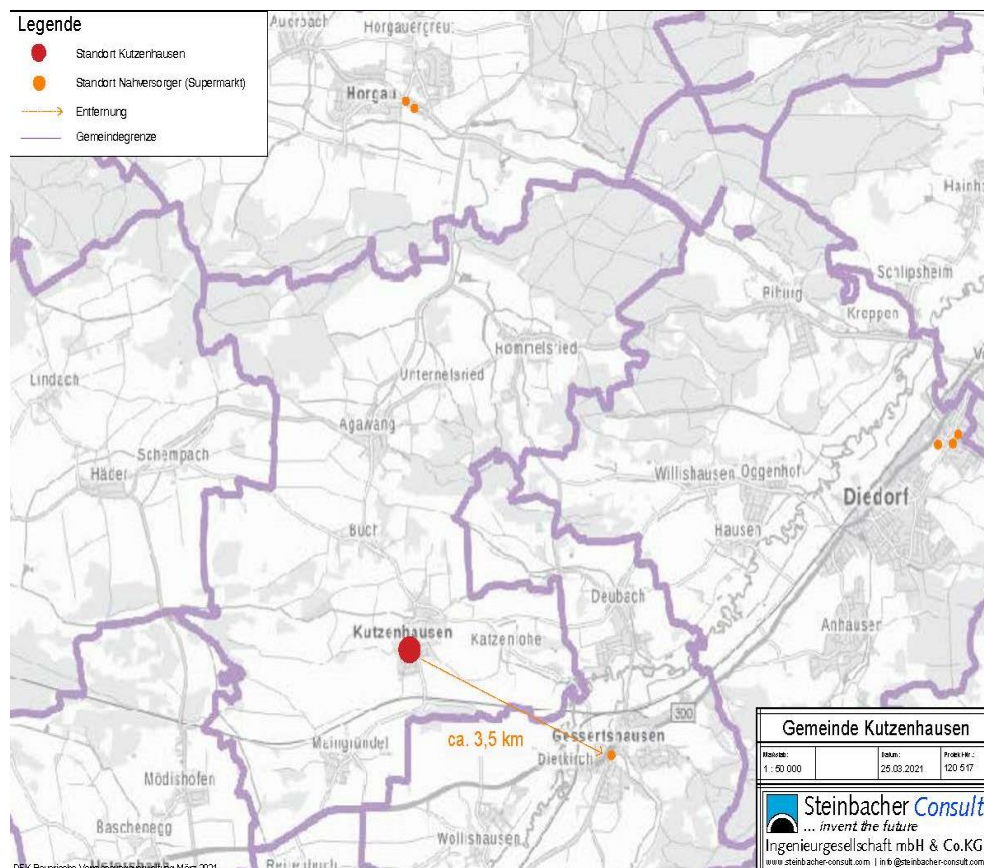


Abbildung 4 Standortuntersuchung in Kutzenhausen.

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

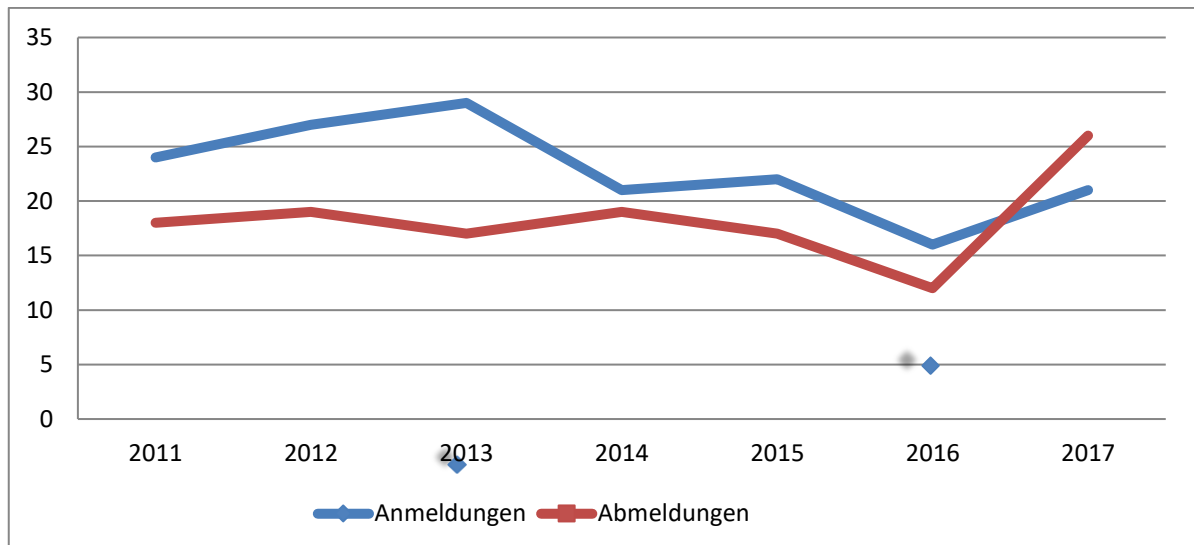


Abbildung 5 Gewerbe An- und Abmeldungen. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Gemeinde Kutzenhausen 09 772 167. Seite 15

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 Landschafts-

bildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden hierin ermittelt und im verbindlichen Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wird, festgesetzt.

8. Erschließung

Die Erschließung für das Gewerbegebiet sowie für das Sondergebiet erfolgt über die St.-Leonhard-Straße und die geplante Erschließungsstraße A.

Aufgrund der Ansiedlung eines Nahversorgers sowie eines Elektrofachbetriebes wird es zu einer Steigerung des Quell- und Zielverkehrs in diesem Bereich kommen. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Knotenpunkt St.-Leonhard-Straße / Bundesstraße 300 ist zu untersuchen, dass es hier zu keinem Konflikt hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes kommt.

Laut Verkehrsgutachten (Büro SWECO) ergibt sich für den Analysefall 2022, dass momentan der genannte Knotenpunkt sowohl in den morgendlichen als auch in der abendlichen Spitzzeit mit einer QSV (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs) von „A“ sehr leistungsfähig ist (vgl. hierzu Tabelle 1). Die Stufe A steht für sehr kurze Wartezeiten für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer.

Tab. 1: Leistungsfähigkeiten KP St.-Leonhard-Straße / B 300 Analysefall 2022

Leistungsfähigkeit nach HBS 2015	Wartezeit [s]	QSV	Kapazitätsgrenze [Fahrzeuge/Stunde]	Maximale N99-Rückstaulänge
Morgenspitze (6:45-7:45 Uhr)	8,7	A	414	1
Abendspitze (16:30-17:30)	8,9	A	404	1

Quelle: Büro SWECO 2022

Der maßgebende Verkehrsstrom stellt der Linkseinbieger von der St.-Leonhard-Straße in die östliche B 300 dar. Dieser muss gradeausfahrenden Pkw aus beiden Richtungen Vorfahrt gewähren und besitzt die durchschnittliche Wartezeit von 8,7 bzw. 8,9 Sekunden. Mit 404 Fahrzeugen in der stärker belasteten Abendspitze besitzt der KP im Bestand eine hohe Kapazitätsreserve. Die Rückstaulängen an allen KP-Zufahrten beträgt in 99 % der Zeit ein Fahrzeug.

Im Prognosejahr 2035 addiert sich auf die Verkehrsbelastung im Analysejahr 2022 die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie die Belastung durch die Neuverkehre. Die Ergebnisse der Bewertung der Leistungsfähigkeit nach HBS 2015 für den KP St.-Leonhard-Straße / B 300 für den Prognoseplanfall 2035 werden in Tabelle 2 dargestellt.

Tab. 2: Leistungsfähigkeiten KP St.-Leonhard-Straße / B 300 Prognosefall 2035

Leistungsfähigkeit nach HBS 2015	Wartezeit [s]	QSV	Kapazitätsgrenze [Fahrzeuge/Stunde]	Maximale N99- Rückstaulänge
Morgenspitze (6:45-7:45 Uhr)	11,2	B	332	1
Abendspitze (16:30-17:30)	12,7	B	282	1

Quelle: Büro SWECO 2022

Im Prognoseplanfall verringert sich die Qualitätsstufe des Verkehrsflusses von „A“ auf „B“. Der KP ist damit weiterhin gut leistungsfähig, die Wartezeiten sind kurz. Fahrzeuge des maßgebenden Verkehrsstroms, dem Linkseinbieger von der St.-Leonhard-Straße in die östliche B 300, müssen im Mittel 11,2 bzw. 12,7 Sekunden warten.

In der breiten KP-Zufahrt der St.-Leonhard-Straße kann sich aufgrund der Eckausrundung und Dreiecksinsel ein Rechtseinbieger (ggf. bis zu zwei) neben einem Linkseinbieger aufstellen. Im weiteren Verlauf wird die KP-Zufahrt als Mischspur modelliert. Auf Grund der maximalen Rückstaulänge von jeweils einem Fahrzeug für den Links- und Rechtseinbieger der St.-Leonhard-Straße ist **kein separater Links- bzw. Rechtseinbiegerstreifen** für diese KP-Zufahrt notwendig. Die Rückstaulänge für den Linksabbieger aus Richtung B 300 West beträgt ebenfalls ein Fahrzeug bei einer ausreichend langen Linksabbiegerspur.

Auf das Verkehrsgutachten „Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet an der B 300“ in der Fassung 14.11.2022 in der Anlage des Bebauungsplanes wird verwiesen.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 7637.1/2021-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 29.11.2022 angefertigt, um für das Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 31 „Gewerbegebiet an der B 300“ ist die Realisierung einer zur Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Kontingentfläche

bzw. einer Fläche mit 60 dB(A) je m² Tag/Nacht wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauungen nicht möglich. Da im Plangebiet aber eine Kontingentfläche mit 52 dB(A) in der Nacht realisierbar ist, wird für die Kontingentierung auf den Beschluss des BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022 verwiesen, wonach Folgendes gilt: „Emissionskontingente, die (...) nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (vgl. Vietmeier, BauR 2018, 766), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen.“ Nach den Ausführungen von Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Ferdinand Kuchler zum Beschluss des BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022 ist es demnach für eine sog. „gebietsinterne“ Gliederung eines Gewerbegebiets ausreichend, wenn ein (ausreichend großes) Teilgebiet mit mindestens diesen Kontingenten tagsüber/nachts 65/52 dB(A) versehen wurde.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten grundsätzlich bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 7637.1/2021-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 29.11.2022 zu entnehmen. Aus der Abbildung 6 sind die genannten relevanten Immissionsorte ebenfalls zu entnehmen.

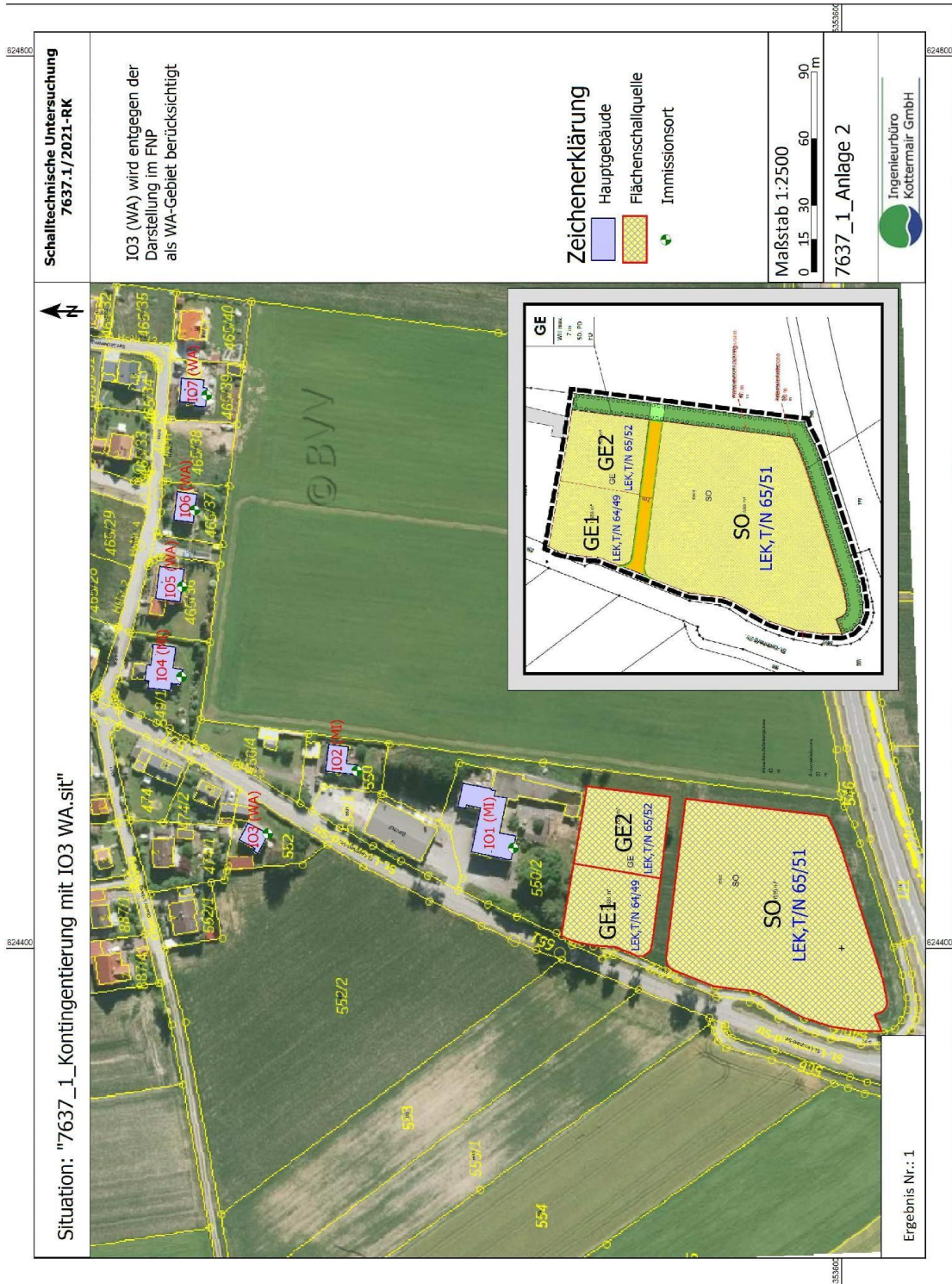


Abb. 6 Übersichtsgraphik Kontingentierung

Quelle: IB Köttermair 2022

Hinweis zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingente):

Die zulässigen Emissionen eines Gewerbetriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schalleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

D) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Bei Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und anschließend zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

Die Gemeinde Kutzenhausen plant gemäß § 8 BauNVO nördlich der B300 im Ortsteil Maingründel ein Gewerbegebiet auf der Flurnummer 550/3, Gemarkung Maingründel, um der Ortschaft einen Einzelhandel zu bieten. Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von ca. 12.380 m².

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung, Schutzgebiete

2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele

Es sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. In diesen wird der Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen, Schutzgebieten sowie den Ausgleich von Eingriffen geregelt. Weiter sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16.BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) zum technischen Umweltschutz anzuwenden. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, um somit den Zielen der Fachgesetze zu entsprechen.

2.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020), der Regionalplan der Region Augsburg, Flächennutzungsplan sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 alternde 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 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 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 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.

Regionalplan

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.

Flächennutzungsplan

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“.

Naturpark:

Das künftige Mischgebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Dessen Zweck ist es, „... eine durch vielfältige Nutzungsformen geprägte Landschaft und ihre Arten- und Biotopvielfalt zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen, ...geeignete Landschaftsteile für die Erholung und den Naturgenuss zu erschließen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen, soweit

die Belastbarkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds dies zulassen,... den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken,... in den Schutzgebieten die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Maßgabe der jeweiligen Rechtsverordnung zu verwirklichen.“ (Naturpark Augsburg Westliche Wälder e. V. (2013): Rechtsgrundlagen des Naturparks).

Der neue Bebauungsplan widerspricht diesen Zwecken nicht. Das Bauvorhaben grenzt direkt an bestehende Bebauungen des Siedlungsbereiches an. Dies stellt keinen Verstoß gegen die Ziele des Naturparks dar.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern:

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern sieht im Planungsgebiet Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten, Ranken, Rainen und Saumgesellschaften im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm); gezielte Förderung von Ackerwildkrautfluren in Kontakt zu Magerrasen; Abstimmung der Folgenutzung aller in Betrieb befindlichen und zukünftigen Abbaustellen mit Belangen des Artenschutzes vor.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Zone des ABSP-Naturraumzieles für die Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Ziel ist hier die „Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks, Bewahrung als ökologischen Ausgleichsraum...,Reaktivierung des fein verzweigten Gewässer- und Talnetzes sowie der Übergangszonen zwischen Wald und Offenland als Gerüst des zu schaffenden Biotopverbunds“ (ABSP Landkreisband Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt (2018)).

Aufgrund ortsnahe Lage der Fläche ist eine Beeinträchtigung des Naturraumzieles nicht zu erwarten.

Nicht betroffen sind:

- Punkte oder Flächen der Biotopkartierung Flachland, Stadt, Alpen oder Wald
- Flächen des Bayernnetz Natur
- Punkte und Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms
- Internationale Schutzgebiete
- Europäische Schutzgebiete
- Nationale Schutzgebiete: Nationalpark, Naturschutzgebiet
- Waldschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a BauGB besteht der Umweltbericht unter anderem aus einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit Iller-Lech-Schotterplatten und der Naturraumhaupteinheit Donau-Iller-Lech-Platte.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Ackerflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem Gehölzstrukturen. Im Norden befindet sich eine Kiefer und eine Linde sowie ein abgeholzter Baumstamm von einem Nadelbaum. Im Westen entlang der St.-Leonhard-Straße sind fünf Birken vorhanden.

Im östlichen Teilbereich der Fläche befinden sich einige kleinere Baumbestände, darunter vier Birken und vier Weiden. Östlich der Bäume befindet sich eine eingezäunte Extensivwiese.

Nördlich grenzt ein Asylbewerberheim an, im Süden schließt unmittelbar die Bundesstraße B300 an. Im Westen befindet sich die St.-Leonhard-Straße und im Osten schließen weitere Ackerflächen an.

Ackerfläche kann Bedeutung als Fortpflanzungsgebiet für bedrohte Arten (z. B. bodenbrütende Vögel wie Feldlerche, Schafstelze oder Wachtel) oder als wichtiger Teillebensraum, z. B. Nahrungshabitat, für schutzwürdige Arten aus angrenzenden Gebieten haben.

Typische Vogelarten des Offenlands (Offenlandbrüter), wie Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze sind bei der Wahl ihrer Brutplätze störungsempfindlich und halten Abstand zu Störungsquellen wie Straßen, Bebauungen oder kulissenartig angeordneten Gehölzen sowie von Wegen, die von Fußgängern begangen werden.

Aufgrund der Auswirkungen durch bestehende Bebauungen im Norden sowie die B 300 im Süden stellt die zu bebauende Fläche keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandbrüter dar. Vorkommen von Offenlandbrütern können aufgrund dieser Argumentation ausgeschlossen werden.

Als Rastplatz für Zugvögel ist die Fläche aufgrund der genannten Strukturen in der näheren Umgebung ebenfalls nicht geeignet.

Ackerfläche dient möglicherweise vor allem Greifvögeln und Falken als Nahrungs-/ Jagdhabitat.

Seltene oder gefährdete Arten oder Biotope gemäß Art.16 und Art.23 Bay-NatSchG sowie Abs.2 §44 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Zuge der Maßnahme nicht erhalten.

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes und Sondergebietes kann die Fläche in der Zukunft nicht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen genutzt werden.

Arten und Biotope sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. all-gemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung, die auch in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen, Zerschneidung oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen kann.

Da in großem Umfang geeignete Strukturen um den Geltungsbereich vorhanden sind, wird durch die Überbauung der Fläche keine bestandsgefährdende Beeinträchtigung erkannt. Gleichzeitig werden im Osten und Süden Randein-grünungen festgesetzt.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind mit hoch zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung ist zudem vor der Inanspruchnahme von noch naturnah erhaltenen Flächen Vorrang einzuräumen. Weiterhin ist ein Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffeintrag, Verdichtung) zu gewährleisten.

Die geologische Karte von Bayern gibt als Baugrundtyp Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen an. Beispiele für Gesteine sind Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein: Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen. Die mittlere Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Altlastenvorkommen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht bekannt.

Durch die momentane Nutzung als Ackerfläche ist der Boden anthropogen geprägt.

Baugrund (BayernAtlas, 2022):

Baugrundtyp:	Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen
Beispiele für Gesteine:	Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein: Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen
Mittlere Tragfähigkeit:	hoch bis sehr hoch

Auswirkungen:

Die Baumaßnahme wird zu einer Bodenversiegelung von bis zu 80% führen und durch die Bautätigkeit wird der Boden stark verdichtet.

Durch die Bebauung und die Verkehrsflächen werden große Bereiche versiegelt. Dort erlöschen die Bodenfunktionen und landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren. Der Boden geht als Lebensraum für Tiere und als Wasserspeicher und Puffer für eingetragene Feststoffe verloren.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mit mittel zu bewerten.

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Wasserhaushalt unterliegt einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushaltes wesentliche Einflussgrößen zur Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachteilige Auswirkungen zur Folge haben können.

Der Untersuchungsraum weist keine Oberflächengewässer auf. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Planungsfläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Auswirkungen:

Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen.

Da gut 80 % Boden versiegelt werden dürfen, ist der Verlust der Infiltrationsfläche erheblich. Die Grundwasserneubildungsrate ist dadurch deutlich verringert. Jedoch ist anzurechnen, dass das unverschmutzte Regenwasser auf den Flächen flächig versickert wird, so dass dieses der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit mittel zu bewerten.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Die Fläche liegt als Ackerfläche am Siedlungsrand und grenzt südlich an Gebäude an, die Blockaden für Kalt- und Frischluft darstellen. Es befinden sich keine Waldflächen im Plangebiet, somit ist die Frischluftproduktion nicht betroffen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung und Befestigung der Flächen verliert das geplante Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet an Bedeutung.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft sind mit gering zu bewerten.

3.5 Schutzgut Mensch/ Erholung

Beschreibung:

Die Fläche ist nicht für Erholungszwecke bestimmt.

Auswirkungen:

Aufgrund der geplanten Bebauung als Sondergebiet kann es zu einer leicht erhöhten Geräuschbelastung im Vergleich zur jetzigen Situation kommen. Allerdings befindet sich die Planung am südlichsten Rand der Ortschaft und grenzt an ein Asylbewerberheim an.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch/ Erholung sind mit gering zu bewerten.

3.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Fläche liegt am südlichen Rand von Maingründel und ist vom südlich liegenden Ort Reitenbuch, Markt Fischacht, nicht ersichtlich, da die Topographie nach Norden fällt.

Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben wird sich die Landschaft von Süden aus gering verändern, da es an bestehende Bebauungen angrenzt. Zudem wird die Bebauung im Osten und im Süden eingegrünt, was die Ersichtlichkeit des Vorhabens verringert.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind mit gering zu bewerten.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Auf oder nahe der Fläche gibt es keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder andere Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes, Anthropogene Vorbelastung von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderung)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden Wasserhaushalt), Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik), Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/Luft	Im konkreten Fall aufgrund der Nutzungsform als Photovoltaikanlage keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes/ Überformung

4. Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind keine Veränderungen der Fläche zu erwarten. Sie wird weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.

5. Planungsalternativen

Der aktuelle Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 gibt keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen oder **Sonderbauflächen** 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)

6. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Kutzenhausen bzw. das Landratsamt Augsburg.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens des Vorhabenträgers auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

7. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ in Anlehnung an den Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung;

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Verwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und mit Fr. Winter, Landratsamt Augsburg abgestimmt.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Biotopkartierung Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Finview 2018)
- Artenschutzkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Augsburg (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007)
- Karte der Bodendenkmäler Bayern (Bayern Viewer Denkmal, BLfD)
- BayernAtlas 2022
- Luftbilder Finview

8. Zusammenfassung

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Arten und Lebensräume	hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Mensch/Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Gemeinde Kutzenhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 300“ im OT Maingründel beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer **Sonderbaufläche** mit Zweckbestimmung Einzelhandel und einer Gewerbefläche geschaffen.

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

Durch die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen wird die Flächenversiegelung reduziert sowie die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.

Es ist ein flächengleicher Ausgleich von 4.050 m² erforderlich. Dieser erfolgt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 631, Gemarkung Kutzenhausen der Gemeinde Kutzenhausen.

E) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der **Gemeinderat** hat in der Sitzung vom 28.04.2021 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 hat in der Zeit vom 11.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 hat in der Zeit vom 11.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.12.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Der **Gemeinderat** hat mit Beschluss vom die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Gemeinde Kutzenhausen, den

.....
Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

- 7. Das Landratsamt Augsburg hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gemeinde Kutzenhausen, den

.....
..... (Siegel Landratsamt)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Kutzenhausen, den

.....

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Die Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Gemeinde Kutzenhausen, den

.....

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister (Siegel)