

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,  
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT, H) ANLAGEN

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



## 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**

<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.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
9.	Geländegestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen	10
10.	Flächenbefestigung	10
11.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	10
12.	Immissionsschutz	11
13.	Grünordnung	12
14.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	15
15.	Artenschutz	15
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
16.	Abstandsflächen	16
17.	Gestaltung der Gebäude	16
18.	Einfriedungen	17
19.	Gestaltung der unbebauten Fläche	17
20.	Werbeanlagen	17
21.	Versorgungsanlagen	18
22.	In-Kraft-Treten	18
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>19</b>
1.	Hinweise zu genannten DIN-Normen	19
2.	Niederschlagswasser	19

3.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	20
4.	Grundwasser	21
5.	Wasserversorgung	21
6.	Hausanschlüsse	21
7.	Brandschutz	21
8.	Abwasserentsorgung	22
9.	Wassergefährdende Stoffeinträge	22
10.	Müllbeseitigung	22
11.	Immissionsschutz	22
12.	Wärmepumpen-Systeme	23
13.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
14.	Denkmalschutz	24
<b>F)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>25</b>
1.	Anlass der Planung	25
2.	Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen	26
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	31
4.	Planungsalternativen	31
5.	Bedarfsprüfung Nahversorgung und Gewerbeflächen	32
6.	Städtebauliche Ziele	34
7.	Art der baulichen Nutzung	35
8.	Maß der baulichen Nutzung	36
9.	Erschließung	36
10.	Immissionsschutz	38
11.	Grund- und Niederschlagswasser	40
12.	Werbeanlagen	43
13.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	43
14.	Flächen	43
<b>G)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>44</b>
1.	Einleitung	44

2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung, Schutzgebiete	44
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	49
4.	Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung des Vorhabens	54
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54
6.	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	55
7.	Planungsalternativen	58
8.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	58
9.	Methodisches Vorgehen	59
10.	Zusammenfassung	59
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>61</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 28.04.2021, in der Fassung vom 14.12.2022, 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 **SO 1** (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Zweckbestimmung lautet „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“

- Zulässig sind:
  - Ein Nahversorger als Vollsortimenter mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
  - Ein Getränkemarkt mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### 3.3 Sonstiges Sondergebiet **SO 2** (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Zweckbestimmung lautet „Stellplätze“

- Zulässig sind:
  - Stellplätze für die Nutzungen im sonstigen Sondergebiet SO 1.
- Nicht zulässig sind:
  - Parkhäuser und überdachte Stellplätze.

#### 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. 0,6.

#### 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~~ **Wandhöhe und Firsthöhe**).

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 der Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Firsthöhe.

##### 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. Im Falle großflächiger Geländeänderungen im Sinne Punkt 9 der textlichen Festsetzungen stellt die geplante Geländeoberkante den unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen dar.

### 6.3 Zulässige Wand- und Firsthöhe

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

Die maximale zulässige Firsthöhe (FH) (= Oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der **Oberkante des EG-RFB**) 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 Stellplatzsatzung der Gemeinde Kutzenhausen** in der jeweils gültigen Fassung.
- 7.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur im festgesetzten Gewerbegebiet GE zulässig und dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, **jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen**. Der **Abstand („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. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden, 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). Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Kann das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht ordnungsgemäß versickert werden, so ist das Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

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.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Das von den Planstraßen anfallende gering bzw. mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

## **9. Geländegestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils 0,50 m zulässig.

Darüber hinaus können Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche bis maximal 1,50 m durchgeführt werden, wenn diese dazu dienen, die geplante Geländeoberfläche an den bestehenden Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen (zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken) anzugleichen. Dies ist besonders bei unbebauten Grundstücken der Fall, bei denen für die angrenzenden Flurstücke eine Höhenanpassung bereits vorgenommen wurde. Dabei muss gewährleistet sein, dass das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Durch die Anpassung entsteht eine neue geplante Geländeoberkante, die in diesem Fall den unteren Bezugspunkt für Wand- bzw. Firsthöhe darstellt (siehe dazu auch Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen).

## **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. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.

Tab. 1: Emissionskontingent  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche GE1	1.385,0 m <sup>2</sup>	64 dB(A)	49 dB(A)
Teilfläche GE2	1389,8 m <sup>2</sup>	65 dB(A)	52 dB(A)
Teilfläche GE 3	7.308,2 m <sup>2</sup>	65 dB(A)	51 dB(A)

Quelle: Büro Kottermair 2022

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Punkt 12 der Satzung „Immissionsschutz“ des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet an der B 300“ vorzulegen.

Im Bebauungsplangebiet dürfen die in begründeten Ausnahmefällen zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten

vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärm-schutz (TA Lärm/08.98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechen-den Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situa-tion abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

## 13. Grünordnung

### 13.1 Freiflächengestaltungsplan

Zur Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan mit konkreten Aussagen zu fol-genden 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

### 13.2 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.

### 13.3 Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sollen natürlich begrünt, wasseraufnahmefähig und insek-tenfreundlich gestaltet sein

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

Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum bzw. ein anderer Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Im Übergangsbereich zur **freien offenen** 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.

#### 13.4 Ortsrandeingrünung

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

Die Bepflanzung ist durch die Bauwerber zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall (Absterben der Bepflanzung) ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Gemeinde Kutzenhausen wird über die Kaufverträge und einer dinglichen Sicherung im Grundbuch die Umsetzung der Ortsrandeingrünung gewährleisten.

Die Ortsrandeingrünung ist in im Jahr, in welchem mit baulichen Änderungen begonnen wird, durchzuführen.

Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- 3-reihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und 1 bzw. 2 der auf dem Grundstück notwendigen Bäume auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Grundstückslänge, wobei der Abstand der Bäume zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche mindestens 4,00 m beträgt.
- Außerdem 1-reihige Gehölzpflanzung mit einer Breite von mindestens 3,00 m auf dem verbleibenden Drittel der Grundstückslänge, so dass sich insgesamt eine durchgehende Randeingrünung ergibt.

Die Artenliste unter Punkt 13.4 ist verbindlich und dient der Pflanzenauswahl.

Im Bereich des Knotenpunktes St.-Leonhard-Straße und der Bundesstraße 300 ist im südöstlich Bereich der Ortsrandeingrünung die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

**13.5 Artenliste****Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

*Acer campestre* Feldahorn

*Betula pendula* Häng-Birke

*Carpinus betulus* Hain-Buche

*Juglans regia* Walnuss

*Prunus avium* Vogel-Kirsche

*Sorbus aucuparia* Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stamm-umfang mindestens 7 cm)

**Kleinkronige Bäume**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

*Cornus mas* Kornelkirsche

*Malus silvestris* Wildapfel

*Sorbus aria* Mehlbeere

**Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel

*Corylus avellana* Haselnuss

*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn

*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

*Rosa arvensis* Feld-Rose

*Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

**13.6 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.

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

Der Ausgleichsbedarf beträgt 4.050 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich ist auf der Ökokontofläche mit der Fl.-Nr. 634, Gemarkung Kutzenhausen, umzusetzen.

#### **15. Artenschutz**

Der Oberbodenabtrag und der Baubeginn darf nicht während der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) erfolgen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 16. Abstandsflächen

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

### 17. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

#### 17.1 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.

#### 17.2 Dachform

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

#### 17.3 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.

#### 17.4 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.

#### 17.5 Verglasung

Es sind nur reflexionsarme Verglasungen zulässig.

Es dürfen keine Durchsichtssituationen entstehen.



## 18. Einfriedungen

- 18.1 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 natürlichen Gelände zulässig.
- 18.2 Mauern und Gabione sind unzulässig.
- 18.3 Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend Plastik- oder kombinierten Metall-bzw. Plastikzäunen bestehen.  
Zwischen der Zaununterkante und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 18.4 Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen müssen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

## 19. Gestaltung der unbebauten Fläche

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind unzulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

## 20. Werbeanlagen

- 20.1 Freistehende Werbeanlage sind an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W1 und W2 gemäß Festsetzung durch Planzeichen zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 3,0 m verschoben werden, jedoch nicht in die festgesetzte Anbauverbotszone, nicht in die festgesetzte Sichtfläche sowie nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 6,0 m über der nächstgelegenen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen dieser Werbeanlage sind auf insgesamt maximal 24 m<sup>2</sup> und je Seite 12 m<sup>2</sup> beschränkt.
- 20.2 Die Oberkante von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 20.3 Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal vier Werbeanlagen zulässig.
- 20.4 Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen an der gesamten nördlichen Außenwand des Gebäudes im SO1.
- 20.5 Laseranlagen sind unzulässig.

**21. Versorgungsanlagen**

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

**22. 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. Hinweise zu genannten DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Kutzenhausen an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

### 2. Niederschlagswasser

#### 2.1 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 Augburg 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.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A-138. Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen:

## 2.2 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).

## 2.3 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 liegen, 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.

Durch die leichte Hangneigung im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

## 2.4 Überflutungsnachweis im Sinne der DIN 1986-100

Der Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 für Grundstücke ab 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche vorgeschrieben. Als abflusswirksam gelten alle befestigten Flächen, von denen Niederschlagswasser über Rohre, durch Leitungen oder auch nicht leitungsgebunden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde abgeleitet wird.

## 3. **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 Grund-

wasser 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.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. 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.

#### **7. 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 Hydrantennetz 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.

Die Hinweise der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

## **8. 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.

## **9. 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.

## **10. 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).

## **11. Immissionsschutz**

### **11.1 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.

### **11.2 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, be-

dingt 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.

## 12. 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.

## 13. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 13.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 13.2 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.
- 13.3 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.

## **14. Denkmalschutz**

### **14.1 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.

### **14.2 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 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 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>.

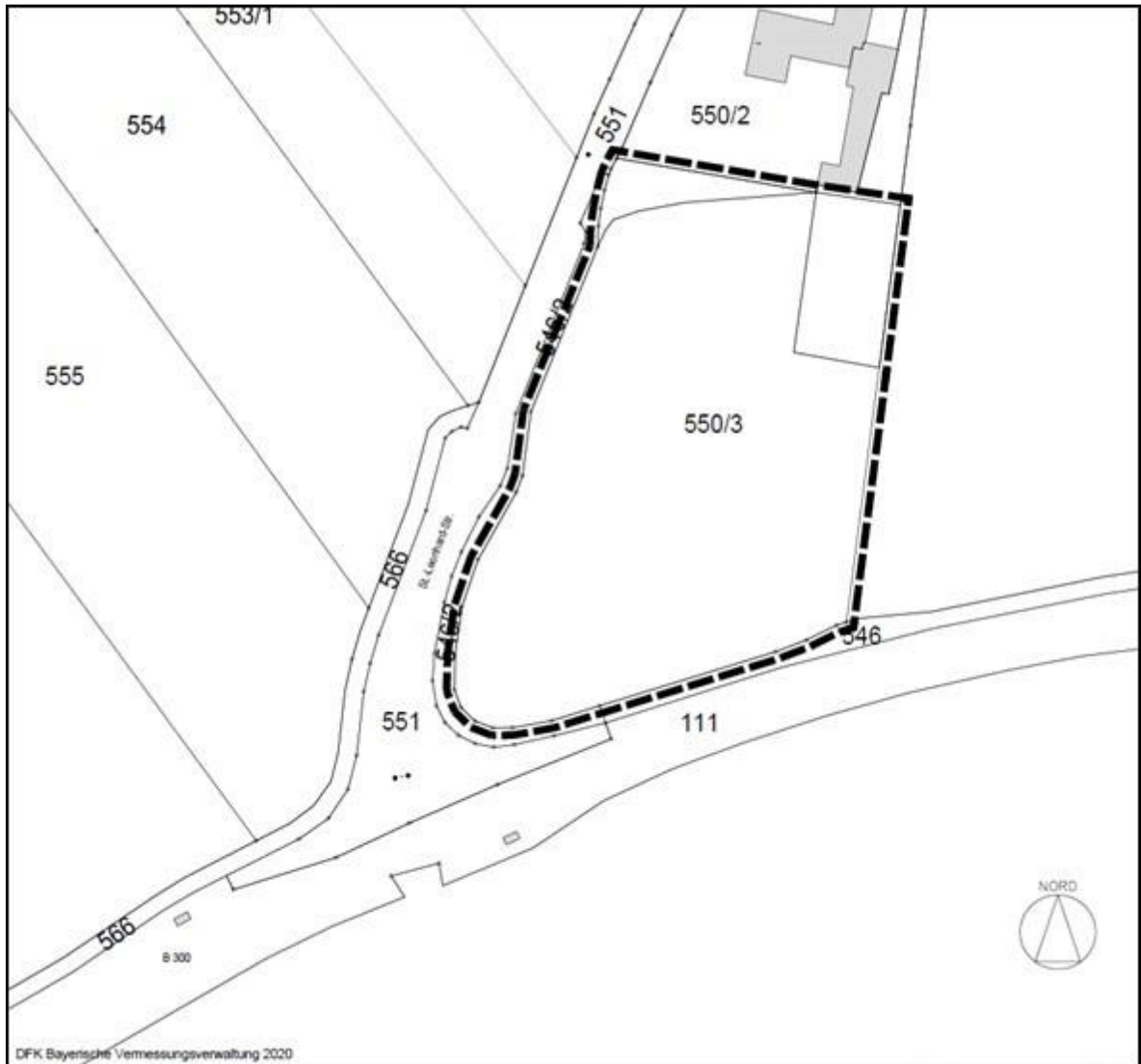


Abb. 1: Geltungsbereich des Plangebietes (o. Maßstab)

## 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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 75 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“*

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

Mit diesem Ziel sollen die Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in ihrer Funktion gewahrt werden. Daher sind Nahversorgungsbetriebe nach dem Ziel (Z) 5.3.1. bis zum Schwellenwert von 1 200 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 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 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“.

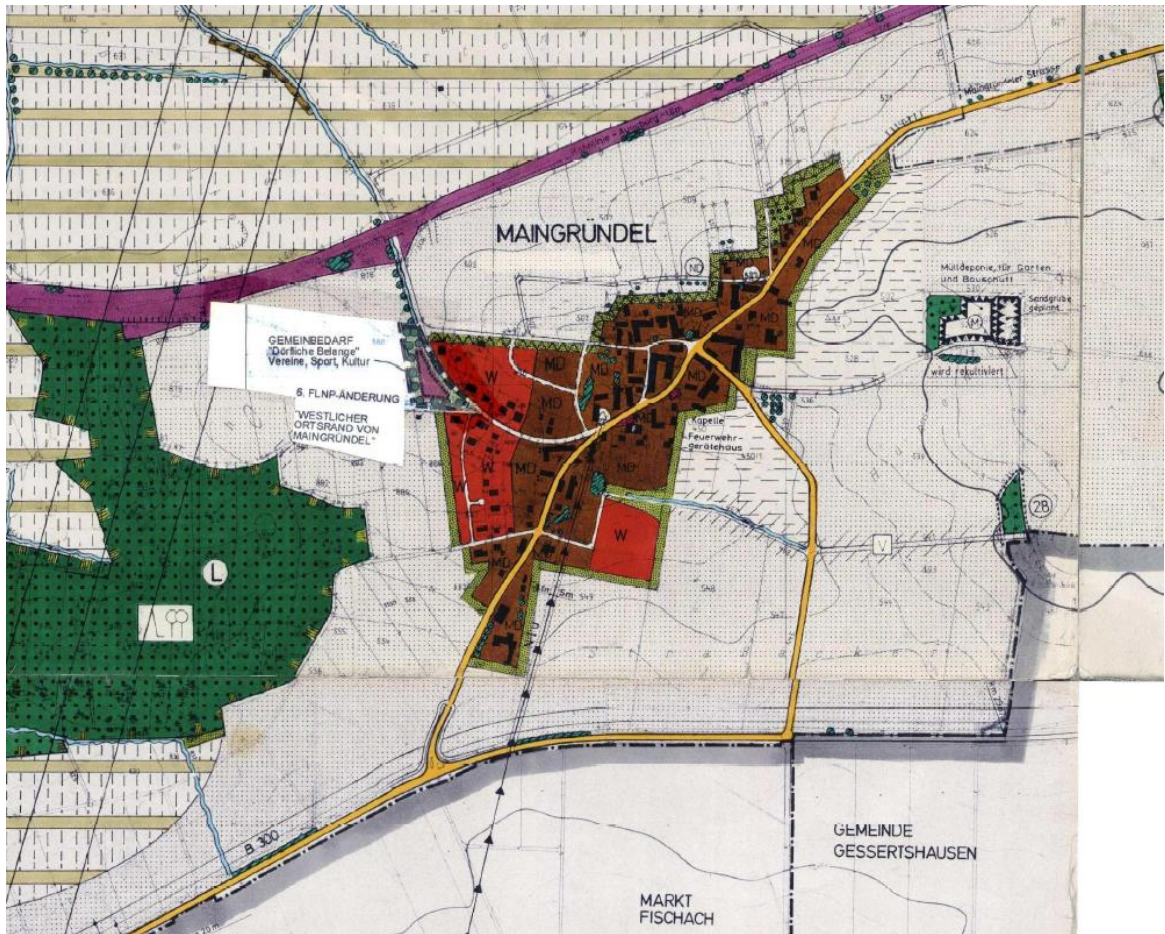


Abb. 2: Ausschnitt aktueller FNP (rechtskräftig 16.12.1991)



Landschaftsschutzgebiet



Wald



Grünflächen



Wohnbaufläche



Gewerbliche Bauflächen



Hauptverkehrsstraße



Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung - Extensivierung sinnvoll



Flächen für Bahnanlagen

### 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

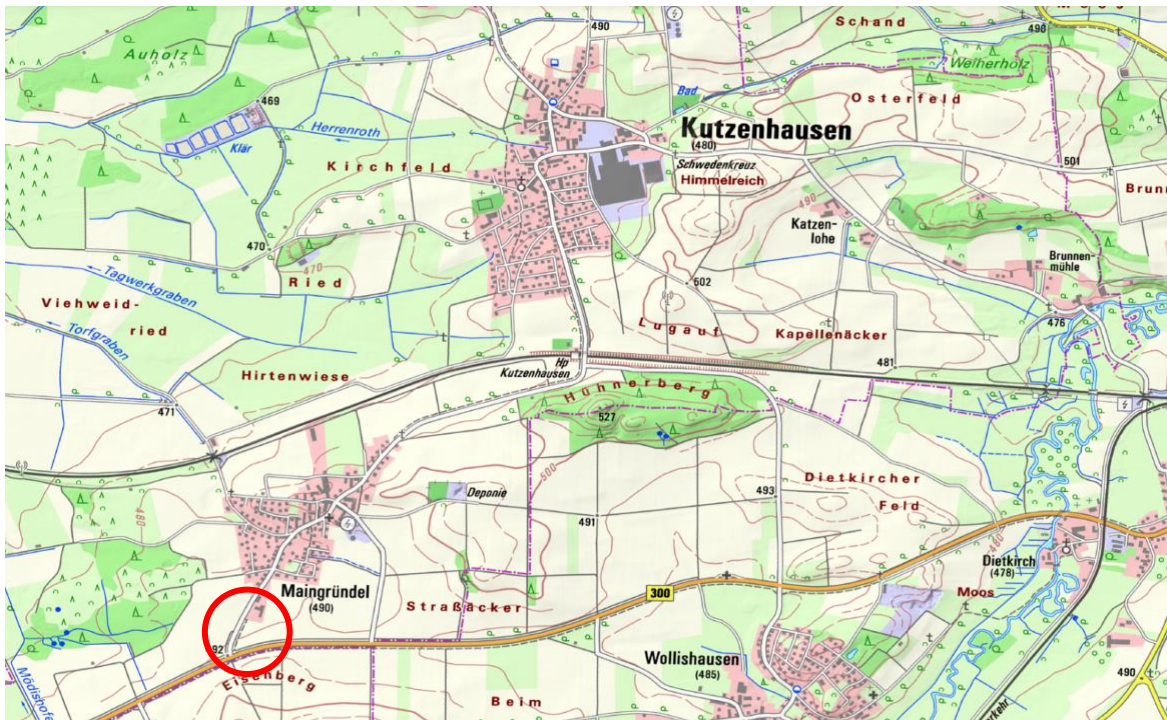


Abb. 3: Lage des Plangebietes

Quelle: BayernAtlas 2020

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 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.

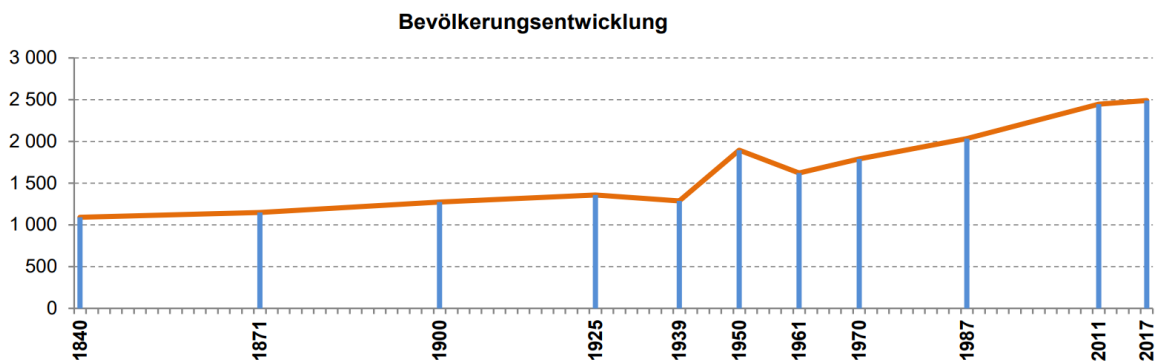


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in Kutzenhausen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

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)).



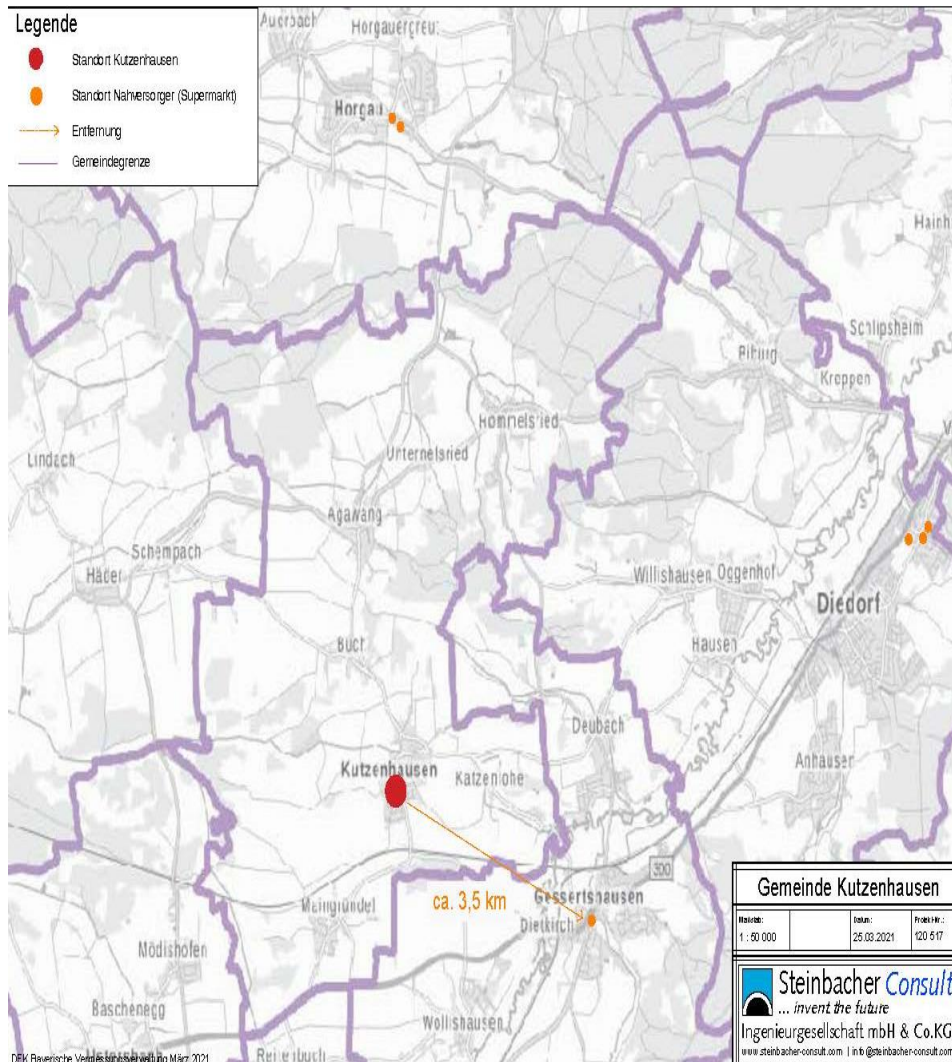


Abb. 5: Standortuntersuchung in Kutzenhausen  
Quelle: Steinbacher-Consult 2021

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.

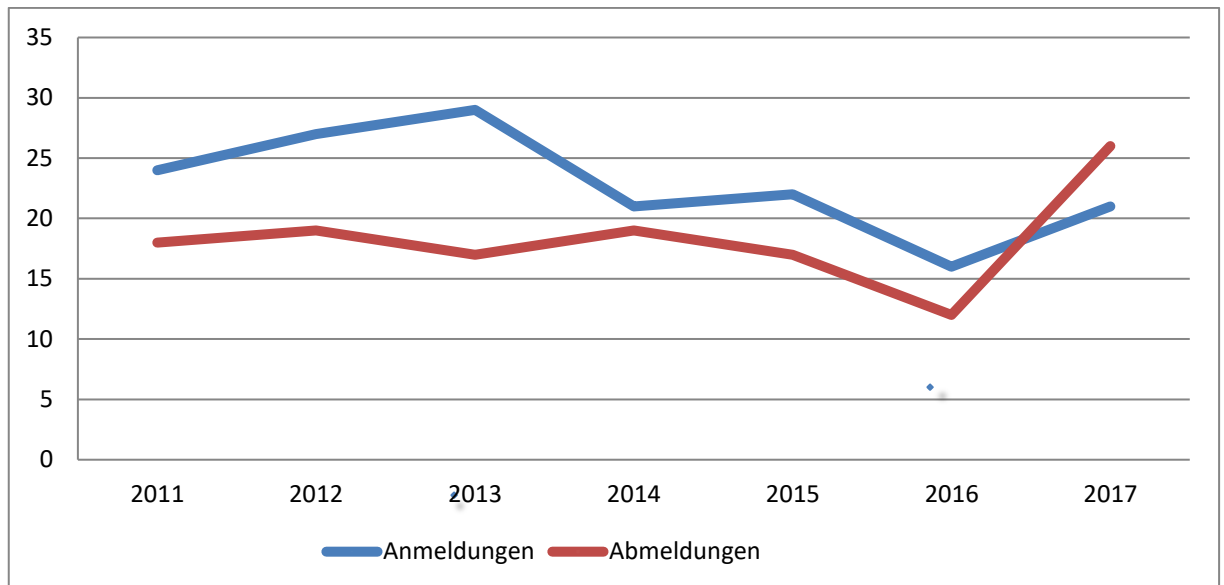


Abb. 6: Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

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 Gewerbebestruktur 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 mit Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sowie „Stellplätze“

Es wird entsprechend des Planungsziels ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet wird in zwei Teilgebiete SO 1 und SO 2. Im SO 1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind ein Nahversorger als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> und separater Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>. Die beiden Märkte und ihre jeweilige Verkaufsfläche gehen auf die aktuelle Planung des Investors zurück, die auch nach Auffassung der Gemeinde Kutzenhausen sachgerecht ist. Die flächenmäßige Begrenzung des Nahversorgers auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird außerdem durch die Regelung in Ziff. 5.3.1 (Z) LEP 2020 vorgegeben. Die zulässige Verkaufsfläche für den Getränkemarkt von max. 400 m<sup>2</sup> wird im LEP 2020 dagegen nicht vorgegeben. Allerdings darf dieser nicht ebenfalls großflächig sein; seine Verkaufsfläche darf deshalb nicht größer sein als 800 m<sup>2</sup>.

Im SO 2 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Zulässig sind Stellplätze für die Nutzung im SO 1.

Durch die Festsetzung mit Zweckbestimmung der Teilgebiet SO 1 und SO 2 und der ausschließlich in SO 1 zulässigen maximalen Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass keine landesplanungsrechtliche unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht.

Außerdem soll sowohl im SO 1 als auch im SO 2 jeweils eine Werbeanlage zulässig sein. Diese Regelung ist nach der Auffassung der Gemeinde sachgerecht. Einerseits wird dadurch dem berechtigten Interesse der Betreiber des Einzelhandelsbetriebe an Werbung Rechnung getragen. Andererseits wird eine störende Häufung von Werbeanlagen vermieden.

## 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 sowie im Sondergebiet die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.

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

## 9. 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. 2: 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 geradeausfahrenden 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. 3: 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.

## 10. 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 m<sup>2</sup> 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 7 sind die genannten relevanten Immissionsorte ebenfalls zu entnehmen.

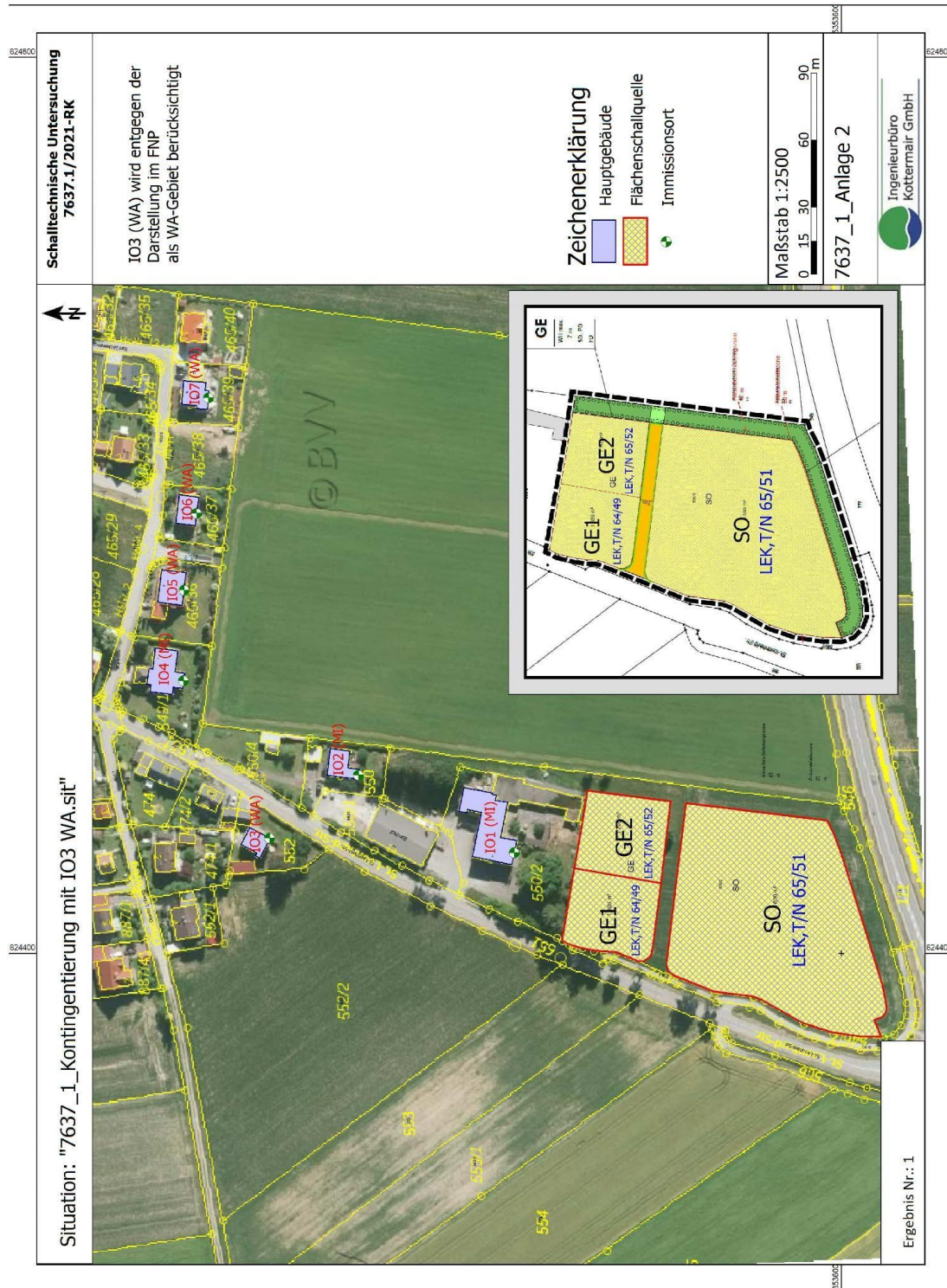


Abb. 7 Übersichtsgraphik Kontingentierung  
Quelle: IB Kottermair 2022

**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.).

**11. Grund- und 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.

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten ( z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Sinne der DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei einer vorläufigen Analyse des Plangebiets hat sich ergeben, dass von einem versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden kann. Im Folgenden wird diese Annahme näher erläutert.



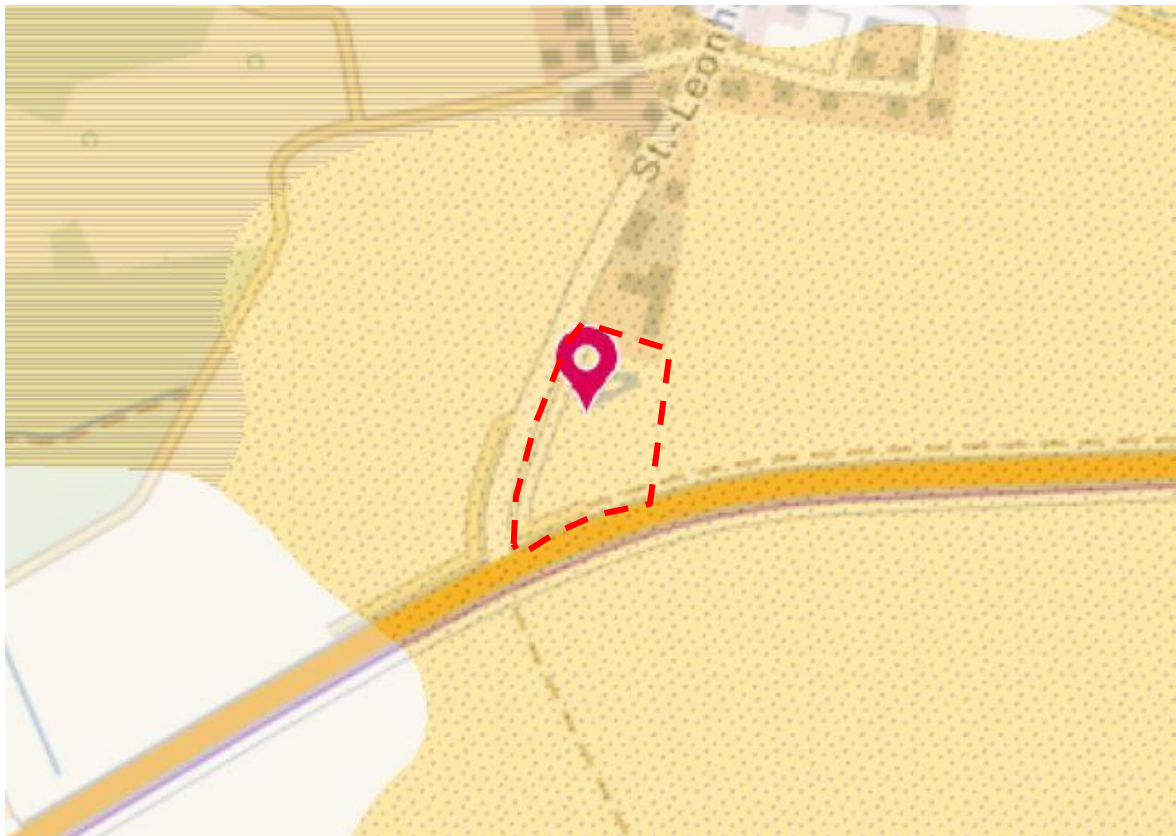
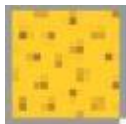


Abb. 8: geologische Karte im Bereich des Plangebietes  
Quelle: UmweltAtlas 2022



Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer  
führend, lokal kalkigverfestigt



Geltungsbereich

Laut geologischer Karte (siehe dazu Abb. 7) kommen im Plangbiet hauptsächlich  
Fein- bis Mittelsande, aber nur selten Grobsande vor.

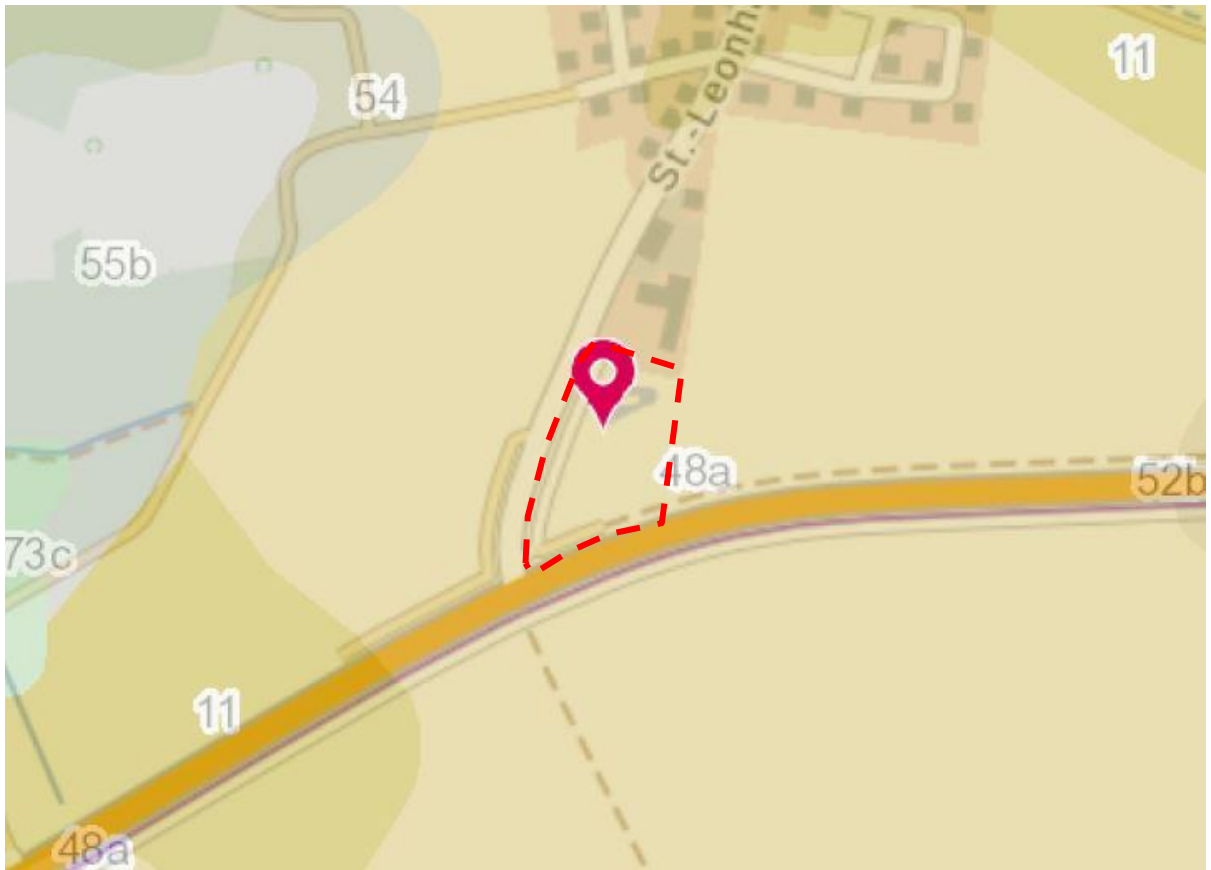


Abb. 9: Übersichtsbodenkarte im Bereich des Plangebietes

Quelle: UmweltAtlas 2022



48a

Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)



Geltungsbereich

Der kartierte Boden im Geltungsbereich (siehe dazu Abb. 8) weist fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse) auf.

Für Stau- und Haftnässe gibt es im Bereich des Plangebietes keinen Hinweis. Aufgrund dieser Begebenheiten kann von einem versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden. Eine endgültige Einschätzung kann letztendlich nur durch ein Baugrundgutachten geleistet werden.

## 12. Werbeanlagen

Den Betreibern der Einzelhandelsbetriebe soll die Möglichkeit eröffnet werden, in angemessenem Umfang auf den Einzelhandel im Plangebiet hinzuweisen. Gleichzeitig soll eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen vermieden werden. Diesem Ziel dienen die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage im SO2 und einer freistehenden Werbeanlage im SO1.

Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal vier Werbeanlagen zulässig. Damit wird die Werbefläche an Gebäuden einerseits auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert; die Festsetzung gibt andererseits dem Einzelhandel noch ausreichend Freiraum, um auf die Märkte aufmerksam zu machen.

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

Der Ausgleich für den Eingriff wird über die Ökokontofläche der Gemeinde Kutzenhausen geleistet. Die Fläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 631, Gemarkung Kutzenhausen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes beschrieben. Der Ausgleichsflächenbebauungsplan ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu finden und umzusetzen.

## 14. Flächen

Die Angaben zur Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Geltungsbereich	12379 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	11.784 m <sup>2</sup>	95 %
<i>davon private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)</i>	<i>1.675 m<sup>2</sup></i>	
öffentliche Verkehrsflächen	538 m <sup>2</sup>	4 %
öffentliche Grünflächen	57 m <sup>2</sup>	1 %

## **G) 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 m<sup>2</sup>.

### **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 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 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 BayernnetzNatur
- 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.

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. Östlich der Bäume befindet sich eine eingezäunte Extensivwiese.

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 BayNatSchG 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. allgemein 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 Randeingrünungen festgesetzt.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind 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.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, der relativ hohen Bodenüberdeckung und der relativ guten Rückhaltevermögens für Schadstoffe im Boden ist mit einer mäßigen Schadstoffanreicherung im Grundwasser zu rechnen.

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 be-

findet 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 Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Fläche liegt am südlichen Rand von Maingründel und ist vom südlich liegenden Ortsteil Reitenbuch, Markt Fischach, 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

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	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. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 5.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Festsetzung 13.3 fordert die Pflanzung standortgerechter Gehölze im Geltungsbereich und schreibt pro 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche die Anpflanzung von mindestens einem Obstbaum oder Laubbaum vor. Zudem wird eine östliche und südliche Ortsrandeingrünung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.
- Festsetzung 13.4 setzt fest, dass die Ortsrandeingrünung mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

## 5.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Festsetzung 10.1 beschließt versickerungsfreundliche Befestigungsarten und wassergebundene Beläge zu verwenden soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

## 5.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Hinweis 1.2 schlägt vor, die Versickerung von verschmutztem Niederschlagswasser zu unterlassen und trägt dadurch zum Erhalt der Grundwasserqualität bei.
- Hinweis 1.3 empfiehlt zum Schutz der nördlich angrenzenden Grundstücke/Gebäude vor Überflutungen, für eine angemessene Abführung des anfallenden Wassers zu sorgen sowie bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen.
- Hinweis 2 weist darauf hin, dass bei befristeten Grundwasseranschnidungen während Baumaßnahmen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art.70 Abs.1 Nr. 3 BayWG nötig ist und eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung unzulässig ist. Dies sichert die Stabilität des Grundwasserflurabstandes.

## 5.4 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch

- Festsetzung 6.3 (die maximale Firsthöhe = 12 Meter) bewirkt eine optische Angleichung an bestehende Gebäude.
- Hinweis 10.1 empfiehlt, bei der Aufstellung und dem Betrieb von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen den von Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.

# 6. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## 6.1 Ermittlung der Ausgleichserfordernis/des Ausgleichsfaktors

Auch nach Umsetzung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind dies „Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Gemäß diesem Leitsatz sind alle sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Der Bau von Gewerbegebieten und von Erschließungsstraßen stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt zweistufig nach Höhe des geplanten Nutzungs- und Versiegelungsgrades. Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad ab einer festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35; niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad unter einer GRZ von 0,35.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

- Ackerfläche mit intensiv genutzten Grünflächen: geringe Bedeutung für die Schutzgüter
- GRZ von 0,6: hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Nach Bewertungsmatrix des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich damit ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (siehe 4. Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen) wird ein Faktor von 0,4 als angemessen erachtet.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Eingriffsflächen:

Sondergebiet: 7.328 m<sup>2</sup>

Gewerbegebiet: 2.785 m<sup>2</sup>

$$10.113 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.050 \text{ m}^2$$

Der Kompensationsbedarf beträgt 4.050 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinde Kutzenhausen liegt auf der Flurnummer 631 der Gemarkung Kutzenhausen eine Fläche von 4.183 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die als Ausgleichsfläche für den Eingriff ausgewiesen wird.

## 6.2 Ausgleichsfläche A1 – Flurnummer 631, Gemarkung Kutzenhausen

### Lage und Bestand

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 631 Gemarkung Kutzenhausen. Die Fläche hat eine Größe von 4.183 m<sup>2</sup>.

### **Ziele:**

- o Erhöhung des Grünlandanteils**
- o Extensivierung der Grünlandnutzung**



### Entwicklungsziele für Ausgleichsfläche A1 Fl.-Nr. 631 Gemarkung Kutzenhausen

Die Intensivwiese soll zu einem arten- und strukturreichem Dauergrünland ausgehagert werden.

#### Herstellungsmaßnahmen:

Um den Artenreichtum der Wiese zu erhöhen, soll abschnittsweise, am besten in Streifen, auf 30 % der Fläche, der Boden aufgerissen und autochthones artenreiches Saatgut eingearbeitet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine gebietsheimische Saatgutmischung für Feuchtwiesen, gemäß der Auswahlliste des LfU mit Herkunft aus der Region 16 zu wählen.

Die Maßnahme muss in der ersten Bewirtschaftungsperiode nach Baubeginn hergestellt werden.

#### Pflege

Es soll ein differenziertes Nutzungsmosaik durch gestaffelte Mahdtermine, Bewirtschaftungsruhe zwischen 1. April und 15. Juni, wechselnde Schnittzeitpunkte sowie Wechsel zwischen Mahd und Beweidung, durchgeführt werden.

Im ersten Jahr nach der Einsaat ist nach Bedarf ein Schröpfschnitt zum Niederhalten der Bestandsgräser nach Bedarf erforderlich.

In den weiteren Jahren erfolgt die Pflege durch extensive, zweischürige Mahd. Erster Schnittzeitpunkt 15. Juni mit Abräumen Mähguts (Heu) oder durch Beweidung. Die Pflege erfolgt durch einen Landwirt.

Auf Düngung, insbesondere auf die Ausbringung von Gülle und Mineraldünger, sowie auf chemische Pflanzenhilfsstoffe ist zu verzichten. Eine Düngung mit Festmist ist in Absprache mit der UNB möglich.

Die Mahd ist möglichst von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen, mit geringer Geschwindigkeit, durchzuführen.

#### Sicherung:

Die Fläche ist in kommunalem Besitz der Gemeinde Kutzenhausen.

#### Wirkung auf Feldlerchen

Durch Anlage von Extensivgrünland werden für die Feldlerche günstigere Habitatbedingungen geschaffen. Die durch oben beschriebenes Pflegeregime entstehende, lichtere und blütenreiche Vegetation, ist als Nahrungshabitat für Lerchen und Schafstelzen geeignet. Damit werden die Feldbrüter-Reviere in den umliegenden Ackerflächen aufgewertet und die Anzahl der möglichen Brutpaare pro Hektar wird erhöht.

Nach drei, fünf und sieben Jahren ist eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung durch einen vegetationskundigen Gutachter vorzunehmen. Mit Hilfe des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach § 30 BNatSchG /

Art.23 BayNatSchG - Tafel 36, ist zu prüfen, ob das Entwicklungsziel „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“ erreicht worden ist.

Der Eingriff wurde somit vollständig ausgeglichen.

## 7. 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)

## 8. 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.

## 9. 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

## 10. 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 Sondergebietsfläche 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser erfolgt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 631, Gemarkung Kutzenhausen der Gemeinde Kutzenhausen.

## **H) ANLAGEN**

- Schalltechnische Untersuchung IB Kottermair vom 29.11.2022
- Verkehrsgutachten IB SWECO vom 14.11.2022