

GEMEINDE AFFING

BEBAUUNGSPLAN NR. 50



„Gewerbegebiet nördlich des Unterkreuthweges“



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 13.09.2022



Gemeinde Affing, den **14. Sep. 2022**.....

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. 1353), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet nördlich des Unterkreuthweges" im Ortsteil Mühlhausen

als Satzung.



INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiche gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.09.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Inhalt des Bebauungsplanes sind insgesamt zwei Geltungsbereiche für gewerbliche Nutzungen:

Der **Geltungsbereich A** umfasst die Flurstücke 1490/1, 1491, 1504 TF und 1500/23 TF Gemarkung Mühlhausen.

Innerhalb des **Geltungsbereiches B** befinden sich die Flurstücke 1491/1, 1491/2, 1491/7, 1500/23 TF, 1500/24 und 1500/65 Gemarkung Mühlhausen.



1 GELTUNGSBEREICH A

1.1 FESTSETZUNGEN

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in den mit **GEE 1 bis 3** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit die in den GEE-Gebieten zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind in den mit **GEE 1 bis 3** bezeichneten Planungsbereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Agglomerationen von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang sind nicht zulässig.

Für lösemittelmittlernde Betriebe wird das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

Das Freistellungsverfahren wird auch für schutzwürdige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 ausgeschlossen, die sich westlich der in der Planzeichnung innerhalb des GEE 1 und GEE 3 abgegrenzten Abgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen befinden.

1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
- Traufhöhe baulicher Anlagen maximal: 10,00 m, bezogen auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.



- Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe muss mindestens 0,5 m und darf max. 1,0 m über der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist die Gebäudemitte senkrecht zur Straße.

Bei geplanten Einzelobjekten (Kamine, Einzelaufbauten und dgl.) mit mehr als 30 m Höhe ist, nach Zustimmung durch die Gemeinde, der Bauantrag zusätzlich bei der Regierung von Oberbayern, Luftamt Süd, zur Genehmigung einzureichen.

1.1.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diesbezüglich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.1.4 BAULICHE GESTALTUNG

Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5°) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind architektonisch durch Vor- oder Rücksprünge der Fassaden, unterschiedliche Fassadenausbildungen oder durch Höhenvarianzen zu gliedern. Eine Gliederung durch farbliche Abgrenzung allein ist nicht zulässig.

Die Fassaden sind mit gedeckten Farben auszuführen.

Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

1.1.5 GELÄNDEGESTALTUNG

Geländeangleichungen innerhalb der Gewerbeflächen sind großflächig an die bestehenden Höhen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an Grundstücksgrenzen anzupassen.

1.1.6 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in Bezug zum künftigen Gelände zulässig.

1.1.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Die zur Erschließung der Gewerbeflächen beanspruchten Flächen, (Pkw-) Stellplätze, Entwässerungsmulden und Gehwege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Straßenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen. Ggf. sind Bewegungsmelder einzusetzen.

Wird das 20 kV-Stromkabel innerhalb der Verkehrsfläche verlegt, sind die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume zu pflanzen.



Bleibt die Leitungstrasse unverändert, ist beidseitig ein 1 m Schutzbereich von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

1.2 Grünordnung

1.2.1 FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinde Affing stellt 5.705 m² von der Ökokontofläche 1295 Gemarkung Anwalting zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung.

1.2.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des GE 1 sind zu 30% mit Bäumen, Sträuchern und Heistern aus der nachfolgenden Gehölzliste zu begrünen, ausfallende Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Wird das 20 kV-Stromkabel innerhalb der Verkehrsfläche verlegt, sind die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume zu pflanzen.

Bleibt die Leitungstrasse unverändert, ist beidseitig ein 1 m Schutzbereich von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Innerhalb der Flächen darf unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

1.2.3 PRIVATE GRUNDSTÜCKE

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Hälfte dieser Flächen sind als Gehölzflächen zu entwickeln. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GEe 1 (vgl. Ziffer 1.2.2) sind hier anzurechnen.

Je angefangene 250 m² Grünfläche ist ein Baum der 1. oder es sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 4 m, die Mindestgröße darf 50 m² nicht unterschreiten.

1.2.4 STELLPLÄTZE UND PRIVATE ZUFAHRTEN

Private Parkplätze und Stellplatzflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

Zusätzlich sind private Stellplätze mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu gliedern. Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine 8 m² große Fläche um den Stammbereich nicht mit Fahrzeugen befahren werden kann.

1.2.5 VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als extensiv gepflegter Grünstreifen zu gestalten.



1.2.6 DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden. Auf öffentlichen Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

Im Rahmen des Bauantrages sind die erforderlichen Grünflächen und vorgeschriebenen Anpflanzungen nachzuweisen.

- b) Standraum von Gehölzen:

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen bereits bei der Verlegung zu schützen.

- c) Verkehrsgrün:

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste „klimatolerante“ Arten und Sorten verwendet werden.

- c) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial, soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm bzw. Solitär, H: 250/300 cm, B: 60/100 cm

| | |
|---------------------|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten |

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

| | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |



Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Vogelbeere
Winter-Linde

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Frangula alnus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rhamnus catharticus

Ribes alpinum

Rosa arvensis

Rosa glauca

Salix caprea

Salix purpurea

Salix viminalis

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Hartriegel

Hasel

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Faulbaum

Liguster

Gemeine Heckenkirsche

Echter Kreuzdorn

Alpen-Johannesbeere

Kriech-Rose

Hecht-Rose

Sal-Weide

Purpur-Weide

Korb-Weide

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

Wasser-Schneeball



2 GELTUNGSBEREICH B

2.1 FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in den mit **GEe 4** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit die in den GEe-Gebieten zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind in den mit **GEe 4** bezeichneten Planungsbereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden im GEe 4 **nicht** zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Agglomerationen von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang sind nicht zulässig.

Für lösemittelmittierende Betriebe wird das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

Zulässig sind in den mit **GEe 5** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit die in den GEe-Gebieten zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind in den mit GEe 5 bezeichneten Planungsbereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.



Ausnahmsweise ist gem. § 8 Abs. 3 BauNVO eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die weiteren Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden im GEe 5 **nicht** zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Agglomerationen von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang sind nicht zulässig.

Für lösemittelmittierende Betriebe wird das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
- Höhe baulicher Anlagen maximal: 10,00 m, bezogen auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.
- Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe muss mindestens 0,5 m und darf max. 1,0 m über der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist die Gebäudemitte senkrecht zur Straße.

Bei geplanten Einzelobjekten (Kamine, Einzelaufbauten und dgl.) mit mehr als 30 m Höhe ist, nach Zustimmung durch die Gemeinde, der Bauantrag zusätzlich bei der Regierung von Oberbayern, Luftamt Süd, zur Genehmigung einzureichen.

2.1.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diesbezüglich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.1.4 BAULICHE GESTALTUNG

Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5°) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.



Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind architektonisch durch Vor- oder Rücksprünge der Fassaden, unterschiedliche Fassadenausbildungen oder durch Höhenvarianzen zu gliedern. Eine Gliederung durch farbliche Abgrenzung allein ist nicht zulässig.

Die Fassaden sind mit gedeckten Farben auszuführen.

Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

2.1.5 GELÄNDEGESTALTUNG

Geländeangleichungen innerhalb der Gewerbeflächen sind großflächig an die bestehenden Höhen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an Grundstücksgrenzen anzupassen.

2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in Bezug zum künftigen Gelände zulässig.

2.1.7 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

Auf den Flurstücken 1491/1 und 1491/7 wird zur Erschließung der Ausgleichsfläche wie auch der anliegenden gewerblichen Flächen eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Grünordnung

2.2.1 FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft werden auf dem Flurstück 1491/7 Ausgleichsflächen von 3.864 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel auf der Fläche ist es, den dortigen heimischen Laubbaumbestand dauerhaft zu erhalten und durch weitere heimische Laubgehölze zu ergänzen. Der Gesamtgehölzbestand muss mittelfristig 50% der Fläche umfassen. 25% der Fläche dürfen sich durch natürliche Sukzession entwickeln.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Entfernung vorhandener baulicher Anlagen (Gebäude, versiegelte Flächen)
- Sukzessive Entfernung nicht standortgerechter und nicht heimischer Gehölze
- Ergänzung der Gehölze durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen auf mindestens 1.250 m².

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.



2.2.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des GEE 5 sind die bestehenden Fichten zu entnehmen. Die Fläche ist zu 30% mit Bäumen, Sträuchern und Heistern aus der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen, ausfallende Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen darf unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

2.2.3 PRIVATE GRUNDSTÜCKE

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Hälfte dieser Flächen sind als Gehölzflächen zu entwickeln. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GEE 5 (vgl. Ziffer 2.2.2) sind hier anzurechnen.

Je angefangene 250 m² Grünfläche ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 4 m, die Mindestgröße darf 50 m² nicht unterschreiten.

2.2.4 STELLPLÄTZE UND PRIVATE ZUFAHRTEN

Private Parkplätze und Stellplatzflächen sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

2.2.5 DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Allgemeines

- d) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden. Auf öffentlichen Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

Im Rahmen des Bauantrages sind die erforderlichen Grünflächen und vorgeschriebenen Anpflanzungen nachzuweisen.

- e) Standraum von Gehölzen:

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen bereits bei der Verlegung zu schützen.

- c) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.



Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial, soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm bzw. Solitär, H: 250/300 cm, B: 60/100 cm

| | |
|---------------------|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten |

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

| | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannesbeere |
| Rosa arvensis | Kriech-Rose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |



3 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

| Emissionsfläche | | Emissionskontingent [dB(A)/m ²] | |
|-----------------|---|---|------------------------------|
| Bezeichnung | Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m ²] | Tag ($L_{EK,tags}$) | Nacht ($L_{EK,nachts}$) |
| GEE 1 | 7.034 | 64 | 49 |
| GEE 2 | 6.260 | 62 | 47 |
| GEE 3 | 12.905 | 63 | 48 |
| GEE 4 | 3.187 | 64 | 49 |
| GEE 5 | 2.354 | 61 | 46 |

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

| Bezeichnung Richtungssektor(en) | Öffnungswinkel [Grad] | | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)] | |
|------------------------------------|--------------------------|--------|---------------------------------------|------------------------------|
| | Anfang | Ende | Tag (06:00 - 22:00 Uhr) | Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) |
| A | +29,0 | +84,0 | +3,0 | +3,0 |
| B | +84,0 | +145,0 | ±0,0 | ±0,0 |
| C | +145,0 | +191,0 | +1,0 | +1,0 |
| D | +191,0 | +231,0 | +5,0 | +5,0 |
| E | +231,0 | +29,0 | +6,0 | +7,0 |

Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) für den ausgewiesenen Richtungssektor

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende UTM-32-Koordinaten:
 $X = 642429,00 / Y = 5367093,00$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

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

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 oder im Freistellungsverfahren ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterkreuthweg im Ortsteil Mühlhausen“ vorzulegen.



Westlich bzw. südlich von der, in der Planzeichnung dargestellten Isophone, dürfen keine Immissionsorte (bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe 01/2018) entstehen; Hier kann mittels architektonischer Selbsthilfe (Grundrissorientierung, Gebäudestellung etc.) aber auch mit baulichen Maßnahmen z.B. Laubengänge, Treppenhaus, Festverglasung entgegengewirkt werden; Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen innerhalb dieses Bereiches, ist im Genehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten anzufertigen, in dem nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen außerhalb dieses Bebauungsplangebietes an den geplanten Baukörper mit schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Insofern eine Wohnnutzung innerhalb der Gewerbefläche GEE 5 realisiert werden soll (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen;
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Prallscheiben vor den Fenstern;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Affing, Mühlweg 2, 86444 Affing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

Luftverunreinigende Emissionen

1. Kamine zur Ableitung lösemittelhaltiger Abluft (z. B. Lackieranlagen und Destillieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die Kaminöffnungen, die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe der Wohn- und Bürogebäude im Umkreis von 50 m um den Kamin um 5 m überragen.

2. Eine Ausnahme von Nr. 1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die nach Nr. 1 erforderliche maximale Kaminhöhe erreicht werden könnte.

Die Gemeinde Affing stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.

Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude um 5 m überragen.



Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren Kaminerrhöhung unter den in Nr. 3 genannten Voraussetzungen keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht. Die Risiko- und Verpflichtungserklärung muss darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerrhöhung vorzunehmen.

3. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des 50 m-Radius um den Kamin Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Nr. 1 zu erhöhen.

Hinweis:

Im Fall von Nr. 2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerrhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen.

4 HINWEISE

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Wasserversorgung der Gemeinde. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen auch die erforderlichen Einrichtungen zum vorbeugenden Brandschutz in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat.

Die Abwasseranlagen der Gemeinde Affing stellen die Entsorgung mit Schmutzwasser sicher.

Der Anschluss zur Stromversorgung sowie für Telekommunikationseinrichtungen wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Baugrundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

4.2 20 kV-Kabel

Am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein 20 kV-Kabel der LEW. Es wird angestrebt, im Rahmen der Erschließung und Versorgung der künftigen Gewerbeflächen das Kabel zu verlegen.

Wird die Kabeltrasse beibehalten, beträgt der Schutzbereich des 20-kV-Kabels 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse. Der Schutzbereich ist von Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

4.3 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A138 und dem Merkblatt DWA M 153 zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Gebiet kann eine Versickerung breitflächig über bewachsenen Oberbodenschichten oder mit Flachmulden erfolgen. Zum mittleren Grundwasser ist ein Abstand von mind. 1 m erforderlich.



Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist auch in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern möglich.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies auf Niederschlagswasser von folgenden Flächen zu:

- bei Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder
- auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist die Anordnung von Versickerungsanlagen in jedem Fall vorab mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Eine Versickerung in künstlichen Auffüllungen ist auszuschließen.

4.4 Grundwasser

Im Gebiet liegen hohe Grundwasserstände vor.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Werden für Gebäude Keller vorgesehen, sollten diese wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) ausgebildet und gegen Auftrieb gesichert werden. Kommen Öltanks zum Einsatz, sind diese ebenfalls gegen Auftrieb zu sichern.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

4.5 Fassadenbegrünung

Ab einer Länge von 30 m wird eine Begrünung der Fassaden mit Hilfe von Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) empfohlen. Der Pflanzabstand beträgt 5 m.

Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung soll - bei einer Mindestbreite von 0,5 m - mindestens 2 m² betragen.

4.6 Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan von einem fachlich qualifizierten Planer (z. B. Landschaftsarchitekt) vorzulegen. Im Freiflächengestaltungsplan sind die erforderlichen 20% Grünflächenanteil des Baugrundstückes nachzuweisen, die Flächen für Versickerung zu



berücksichtigen sowie die vorgeschriebenen Anpflanzungen mit Art, Pflanzgröße und Umfang darzustellen.

4.7 Artenschutz

Innerhalb der bestehenden Gehölzflächen liegen Habitate für Fledermäuse und Vögel vor. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur während der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar entfernt werden. Gleiches gilt für die Beseitigung von Gebäuden.

Vor der Entfernung der im Artenschutzbeitrag Fledermäuse dokumentierten Quartierbäume sind Baumhöhlen und/oder Spalten im Vorfeld auf Besatz zu prüfen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als CEF-Maßnahmen sind vor Nutzungsänderungen auf dem Flurstück 1491/1 im verbleibenden Baumbestand auf FI-Nr. 1491/7 (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft) insgesamt 5 Fledermausnistkästen anzubringen. Die Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

4.8 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.10 Staubemissionen

In den GEE 1 und GEE 3-Gebieten können aus dem westlich gelegenen Kieswerk Staubemissionen einwirken. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, staubmindernde Maßnahmen nach dem Stand der Technik (z.B. Befeuchten) zum Einsatz kommen.

Es wird dennoch empfohlen, in den angrenzenden GE-Gebieten mögliche Staubemissionen aus dem benachbarten Kieswerk bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

4.11 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.



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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.12 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde im Oberboden eine – vermutlich geogene – Arsenbelastung und am westlichen Rand in der Bohrung B 20 zwischen 0,3 m bis 0,6 m auch kie-sige Auffüllungen mit vereinzelt Ziegelresten festgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Belastungen des Oberbodens und der künstlichen Auffüllungen wird eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten bzw. die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 durch einen qualifizierten Fachgutachter empfohlen. Damit können eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Böden sichergestellt werden. Das weitere Vorgehen ist mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg abzustimmen.

Für den arsenbelasteten humosen Oberboden wird empfohlen, nach Möglichkeit eine baustellenbezogene Verwertung im Planungsgebiet (z. B. im Zuge von Rekultivierungs- oder Andeckungsmaßnahmen) anzustreben, um Schwierigkeiten bei der Verwertung des anfallenden Bodens bzw. erhöhte Entsorgungskosten zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Auch sollte bereits die Planung der einzelnen Bauvorhaben so erfolgen, dass unnötiger Aushub vermieden wird.

Bestehen bei der Umsetzung konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 13.09.2022 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Affing, den

14. Sep. 2022


.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Affing am 11.07.2017 gefasst und am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom 10.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung von 23.02.2021 hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 stattgefunden.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung von 03.05.2022 hat in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 stattgefunden.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2022 wurde vom Gemeinderat Affing am 13.09.2022 gefasst.

Affing, den 14. Sep. 2022

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2022 wurde am 28.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Affing, den 30. Sep. 2022

.....
Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister





Teil C Begründung

INHALT

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Anlass | 2 |
| 2 | Bisheriger Planungsverlauf | 2 |
| 3 | Übergeordnete Ziele | 3 |
| 3.1 | Ziele der Raumordnung und der Landesplanung | 3 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan Gemeinde Affing | 4 |
| 3.3 | Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB | 4 |
| 3.4 | Umliegende Strukturen und Nutzungen | 5 |
| 4 | Naturschutz / Artenschutz..... | 5 |
| 5 | Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 6 |
| 5.1 | Verkehrerschließung | 6 |
| 5.2 | Wasser- / Löschwasserversorgung | 6 |
| 5.3 | Grundwasser | 6 |
| 5.4 | Abwasserbeseitigung..... | 7 |
| 6 | Begründung zu den einzelnen Festsetzungen | 8 |
| 7 | Immissionsschutz..... | 11 |
| 8 | Umweltprüfung..... | 13 |
| 9 | Städtebauliche Statistik..... | 13 |
| 10 | Literatur / Quellenangaben | 14 |



1 Anlass

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung innerhalb der Gemeinde Affing befindet sich in Mühlhausen, westlich der Augsburgener Straße. Die dortigen Gewerbeflächen am Unterkreuthweg sind optimal an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Zur südlich verlaufenden BAB 8 mit der Anschlussstelle Augsburg-Ost beträgt die Entfernung nur etwa 3 km.

Sämtliche Grundstücke im Gewerbegebiet sind inzwischen verkauft. Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs – es liegen zahlreiche Anfragen bzgl. Gewerbeflächen bei der Gemeinde vor – kommt derzeit nur das noch landwirtschaftlich genutzte Areal zwischen dem Kies- und Betonwerk im Nordwesten und den Gewerbeflächen am rechten Kreuthweg in Betracht. Dieses Areal ist zusammen mit dem parkartigen Gartengrundstück einschl. des dortigen Wohngebäudes im Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Gemeinde Affing ist zwischenzeitlich im Besitz der landwirtschaftlichen Flächen und stellt einen Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung auf. Ziel ist es auch, das östlich anschließende und derzeit von Grünstrukturen dominierte (private) Nachbargrundstück teilweise in die Gewerbenutzung mit einzubeziehen.

Die Bauleitplanung umfasst die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen (Fl-Nr. 1491 und 1490/1), das bereits teilweise auch für Parkplatzzwecke vorgesehene Flurstück 1491/2 und die Flurstücke 1491/1 und 1491/7. Das Areal beträgt eine Gesamtfläche – darin enthalten sind auch bereits bestehende Verkehrsflächen - von etwa 4,5 ha mit einem Brutto-Baulandanteil für Gewerbe von etwa 3,2 ha.

2 Bisheriger Planungsverlauf

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren die konkreten Vorstellungen zur Errichtung einer privaten Parkplatzfläche auf dem Flurstück 1491/2 berücksichtigt. Während der frühzeitigen Beteiligung regten die Eigentümer / Nutzer der Fläche an, zusätzliche Ausstattungsgegenstände und bauliche Anlagen auf der Fläche zu ermöglichen. Nachdem eine weitergehende bauliche Nutzung mit einer Verkehrsfläche nicht in Einklang zu bringen ist, hat sich die Gemeinde Affing entschieden, das Areal nicht mehr als Verkehrsfläche, sondern als Gewerbefläche festzusetzen. Die Nutzung als Parkplatz ist damit weiterhin gegeben.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Aufnahme der privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1491/1. Mit der Überarbeitung wurde die gewerbliche Nutzung nach Norden hin auf dortige Bestandsgebäude ergänzt. Neben der Erschließung der Gewerbeflächen und der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 1491/7 dient die Verkehrsfläche insbesondere auch als Zugang zu der im Norden liegenden privaten Ausgleichsfläche.

Mit der Vergrößerung der gewerblichen Flächen ist gegenüber der Vorentwurfsfassung eine Verkleinerung der Ausgleichsfläche auf den privaten Grundstücken verbunden. Die Planung berücksichtigt dies, indem am östlichen Rand der Gewerbefläche eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen wird. Zudem werden die Flächen für Pflanzmaßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche vergrößert.

Die dortigen Flurstücke 1491/1, 1491/2 und 1491/7 mit etwa 1 ha bleiben weiterhin in Privateigentum. Nachdem die Aufnahme der Flächen in den vorliegenden Bebauungsplan zu deutlichen Verzögerungen des weiteren Verfahrens geführt hat, und durch die Eigentumsverhältnisse ggf. auch rechtliche Unwägbarkeiten auftreten, hat sich die Gemeinde Affing entschlossen, zwei Geltungsbereiche für das Gebiet zu definieren:

Der Teil A umfasst die Flächen der Gemeinde mit der künftigen Erschließung und der Teil B beinhaltet die privaten Flurstücke mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung sind in beiden Geltungsbereichen im Wesentlichen identisch. Abweichend ist im Teil B für das GE 5 ausnahmsweise eine Wohnung für



Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen zulässig. Diese Änderung erfolgte nach der öffentlichen Auslegung und berücksichtigt das bestehende Wohngebäude auf FI-Nr. 1491/1.

3 Übergeordnete Ziele

3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Ressourcen schonen

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

Siedlungsstruktur

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

von Anlagen (...) schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

Regionale Wirtschaftsstruktur

2.1 Großer Verdichtungsraum Augsburg

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

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblichindustriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken,
- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.

3.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Affing



rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Affing vom 05.10.1986 stellt den Planungsbereich als Gewerbegebiet mit nach Norden angrenzenden Grünstreifen dar. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den gewerblichen Flächenbedarf keine alternativen Standorte als das im Flächennutzungsplan bereits für diese Zwecke vorgesehene Areal.

Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Umnutzungen bestehender Bauflächen sind im Hinblick auf die üblicherweise für gewerbliche Standorte benötigten Flächengrößen nicht möglich. Zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen muss stattdessen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes am Unterkreuthweg in Mühlhausen zurückgegriffen werden. Das betroffene Gebiet wird seit 1996 als Gewerbebestandort im Flächennutzungsplan geführt.

Die überplanten Flächen stellen eine inselartige Freifläche dar, die von gewerblicher Nutzung umgeben und praktisch durch die vorhandenen Straßen zu großen Teilen bereits erschlossen ist. Vergleichbar günstige und geeignete Standorte für eine gewerbliche Nutzung liegen im gesamten Gemeindegebiet nicht vor.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Damit wird gewährleistet, dass die gewerblichen Baugrundstücke für die beabsichtigte Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Nach derzeitigem Stand übersteigt die Nachfrage an Gewerbefläche dem mit dem Bebauungsplan möglichen Flächenangebot.

3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen



Luftbildausschnitt aus dem Jahr 2015 (© Bay. Vermessungsverwaltung)

Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung folgt unmittelbar östlich des Kies- und Betonwerks und nördlich des Unterkreuthweges und knüpft damit direkt an gewerblich genutzte Flächen an.

Den nördlichen Abschluss bildet der bereits ausgebeutete und von Ufergehölzen gesäumte Kiesweiher.

Östlich an die künftigen Gewerbeflächen schließt ein Flurstück an, das ein Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden enthält und ansonsten von einem parkartigen Garten umgeben ist.

4 Naturschutz / Artenschutz

Für die Ackerflächen im Gebiet liegt durch die vorherrschende Intensivnutzung sowie der gewerblichen Umgebung keine naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Relevanz vor.

Der östliche Bereich dagegen ist teilweise durch alten Laubbaumbestand geprägt. Hier sind die typischen ubiquären gehölbewohnenden Vogelarten zu erwarten. Durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz definierten Zeiträume zur Gehölzentnahme ist von keinen



Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszugehen. Für die Fledermausfauna erfolgten konkrete Untersuchungen der Baumbestände wie auch der vorhandenen Gebäude im Gebiet. Folgende Arten wurden erfasst:

- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipstrellus pipistellus*)
- Rauhaut-/ Weißrandfledermaus (*Pipstrellus nathusii / kuhlii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Kein sicherer Nachweis gelang für folgende Arten:

- Bart-/Brandtfledermaus (*Pipstrellus mystacinus / brandtii*)
- Braunes / Graues Langohr (*Plecots auritus / austriacus*)

Der nördliche Teil des naturschutzfachlich hochwertigen Areales und damit die heimischen alten Baumbestände die für Fledermäuse ein Quartierpotential bilden, bleiben erhalten. Die Teilfläche wird im Bebauungsplan als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Fläche werden im Rahmen der Bauleitplanung umfangreiche Minimierungsmaßnahmen ergriffen und die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das Notwendige beschränkt. Insgesamt ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht bzw. den beiliegenden Artenschutzbeitrag Fledermäuse zu verweisen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung der künftigen Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße in das bestehende Gewerbegebiet. Die Leistungsfähigkeit des dortigen Kreuzungsbereiches wird durch die Gemeinde mittels Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrs im weiteren Bauvollzug in seiner Funktion ertüchtigt.

Die Verkehrserschließung für die Erweiterungsflächen greift dabei auf den vorhandenen Straßenverlauf am Gewerbestandort Mühlhausen zurück. Die künftige Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt überwiegend über den Kreuthweg und den auszubauenden Weg auf FI-Nr. 1504. Von dort aus wird die Anbindung an den rechten Kreuthweg hergestellt, so dass keine Wendeanlagen erforderlich werden.

5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Affing durchgeführt.

Die Planungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung werden frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

5.3 Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist innerhalb des Lechtales mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Gebiet - einschließlich der bestehenden Gewerbeflächen - um die



Erweiterungsflächen herum, befinden sich im wassersensiblen Bereich. Nach den durchgeführten Baugrunderkundungen ist bereits **1 m unter Gelände von Grundwasser** auszugehen.

Diese Gebiete werden vom Wasser beeinflusst und Nutzungen können hier durch zeitweises hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im genannten Abschnitt sind somit hohe Grund- bzw. Schichtwasserspiegel möglich, was bei der künftigen baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist.

5.4 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund hoher Grundwasserstände im Gebiet ist innerhalb der Gewerbeflächen der Niederschlag breitflächig über bewachsene Oberbodenschichten oder Flachmulden ins Grundwasser einzuleiten. Zum mittleren Grundwasserstand ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.

Der erforderliche Grundwasserabstand kann dadurch sichergestellt werden, indem die künftigen Gewerbeflächen sich an der etwa 1 m über dem bestehenden Gelände verlaufenden Erschließungsstraße orientieren. Der Bebauungsplan sieht hierzu vor, dass die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe mindestens 0,5 m über der jeweils anliegenden Erschließungsstraße liegt.

Die künftige Erschließung am westlichen Geltungsbereich dient bereits der Zufahrt zum dortigen Kieswerk. Eine Anhebung der Straße und die Entwässerung über Mulden scheidet hier aus.

Für eine oberflächennahe Flächen- oder Muldenversickerungen über bewachsene Oberbodenschichten sind entsprechende Flächen nachzuweisen. Eine Versickerung in künstlichen Auffüllungen - wie in der Bohrung B 20 der Baugrunduntersuchung erfasst - ist auszuschließen.

5.5 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser erfolgt im Mischsystem. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entsprechende Leitungssysteme im Gebiet ergänzt. Das Schutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Affing zugeführt.

5.6 Bodenschutz

Nach dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 23.05.2019 liegen im Gebiet Belastungen des Oberbodens mit Arsen vor. Zudem wurden im westlichen Teilbereich im Umgriff des bestehenden Weges künstliche Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffbelastungen (Z 1.1- bzw. Z.1.2-Material gemäß Leitfaden zum Eckpunktepapier) erkundet.

Soweit möglich, ist der Oberboden baustellenseitig im Zuge von Rekultivierungs- und Andeckungsmaßnahmen wieder zu verwenden.

Aufgrund der vorhandenen Belastungen des Oberbodens und der künstlichen Auffüllungen wird eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten bzw. die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 durch einen qualifizierten Fachgutachter empfohlen.

Soll überschüssiger Boden an anderer Stelle verwertet werden, wird eine vorherige Abstimmung des geplanten Entsorgungsweges mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 43 empfohlen. Der Einsatz des Oberbodens zur Bodenverbesserung darf beispielweise nur an geeigneten Standorten erfolgen, was im Falle einer Arsenbelastung regelmäßig u. a. auch entsprechende Untersuchungen der Aufbringfläche erfordert.



6 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsflächen werden entsprechend der vorgesehenen und bereits im östlichen und südlichen Anschluss praktizierten Nutzung als eingeschränktes Gewerbefläche im Sinne des § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ergibt sich aus den aus der Schalltechnischen Untersuchungen hervorgehenden möglichen Emissionskontingenten im Geltungsbereich. Die üblicherweise für ein „normales“ Gewerbegebiet erforderlichen Emissionskontingente von 60 dB(A) tags und nachts lassen sich im vorliegenden Fall nicht oder nur auf kleinen Flächen realisieren. Das eingeschränkte Emissionskontingent ist im Wesentlichen durch die Vorbelastungen der bereits westlich, südlich und östlich angrenzenden Gewerbenutzung mit teilweiser zugeordneter Wohnnutzung bedingt. Die in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten besonders geschützten Wohngebiete mit den Immissionsorten IO 3, IO 4, IO 5 und IO 7a östlich der Gewerbeflächen sind über 260 m entfernt und somit faktisch nicht maßgeblich für das reduzierte Emissionskontingent.

Der Bebauungsplan stellt deshalb auch klar, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet Gewerbe- und Handwerksbetrieb grundsätzlich zulässig sind, soweit sie die festgesetzten Emissionskontingente einhalten können. Eine besonders zu schützende Wohnnutzung liegt im direkten Umfeld nicht vor. Mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet kann daher nicht automatisch auf einen für eine Mischgebietsnutzung verringerten Störungsgrad für Gewerbebetriebe geschlossen werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit der Gewerbenutzung sind die festgesetzten Emissionskontingente.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Bebauungsplan für die GEE 1 bis GEE 4 ausgeschlossen. Die Wohnnutzung im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben wurde im benachbarten Bebauungsplan Nr. 9 im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2017 für die Zukunft ausgeschlossen. Anlass hierfür waren Bedenken bzgl. Konflikte zwischen Gewerbe und zunehmender Wohnnutzung. Die Zielsetzung der Änderung lag in der Sicherstellung der Gebietskategorie Gewerbe und der Vermeidung von Einschränkungen für ansässige Betriebe.

Durch die unmittelbare räumliche Nähe der beiden Gewerbegebiete wird der Ausschluss einer Wohnnutzung für die weiteren Flächen im Bebauungsplan Nr. 50 übernommen. Da sich Neuansiedlungen an bestehende, zulässigerweise errichtete Betriebe und dortige schützenswerte Nutzungen - einschl. ihren zulässigen Emissionskontingenten - orientieren müssen, sieht die Gemeinde Affing hier bei weiteren zusätzlichen Wohnnutzungen die Gefahr von erheblichen Einschränkungen noch nicht bebauter Areale. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch das bisher bewohnte Grundstück im östlichen Anschluss. Dieses wird allerdings mit dem Bebauungsplan in eine Gewerbefläche überführt. An diesem Standort kann weiterhin eine Wohnung für Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Mit dem überwiegenden Ausschluss der Wohnnutzung tritt eine Verbesserung der Emissions- und Immissionssituation im gesamten Areal ein, da dann nachts im Gebiet – bis auf das bestehende Wohngebäude im bisherigen Außenbereich - keine zusätzlichen schützenswerten Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Mit dem weitgehenden Ausschluss aller unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen soll daher möglichen Konflikten v.a. zwischen produzierendem Gewerbe sowie verkehrsintensiven Betrieben und Wohnnutzung auf den zusätzlichen Gewerbeflächen begegnet und das Umfeld für produzierendes Gewerbe und verkehrsintensiven Betrieben gestärkt werden. Auch der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsagglomerationen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes dient dazu, den Standort schwerpunktmäßig für Betriebe des produzierenden Gewerbes zu sichern. Insbesondere führen Beherbergungsbetriebe in



Gewerbegebieten immer wieder zu Immissionskonflikten oder schränken die Ansiedelung weiterer Gewerbebetriebe ein. Dem wird mit dem Ausschluss begegnet. Trotz der getroffenen Einschränkungen entspricht ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Der Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen folgt den Vorgaben des Bay. Landesentwicklungsprogrammes. Damit können mehrere kleine Einzelhandelsbetriebe, die unabhängig voneinander betrieben werden, aber im räumlich funktionalen Zusammenhang die Wirkung eines großflächigen Einzelhandels haben können, (wie z.B. Factory-Outlet) verhindert.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hat sich in Gewerbegebieten als wenig praktikabel erwiesen. Auf sie wurde deshalb verzichtet. Stattdessen wurde die max. Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Aus diesem Grund entfällt auch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgelegt und gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche für grünordnerische Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen. Gegenüber den benachbarten Gewerbeflächen (GRZ: 0,7) wird die nach der BauNVO zulässige GRZ von 0,8 auch ausgeschöpft. Damit können die tatsächlich zur Verfügung gestellten Flächen auch für die beabsichtigte Nutzung effektiv ausgeschöpft werden und es lassen sich generell größere Betriebsflächen oder aber auch mehrere Grundstücke für kleinere Betrieben umsetzen. Nachteile bzgl. der Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktionen des Areals sind mit der für Gewerbeflächen üblichen GRZ von 0,8 damit nicht verbunden. Darüber hinaus folgt die höherer GRZ auch der tatsächlichen Nutzungen in den benachbarten Gewerbeflächen.

Bauweise und überbaubare Flächen

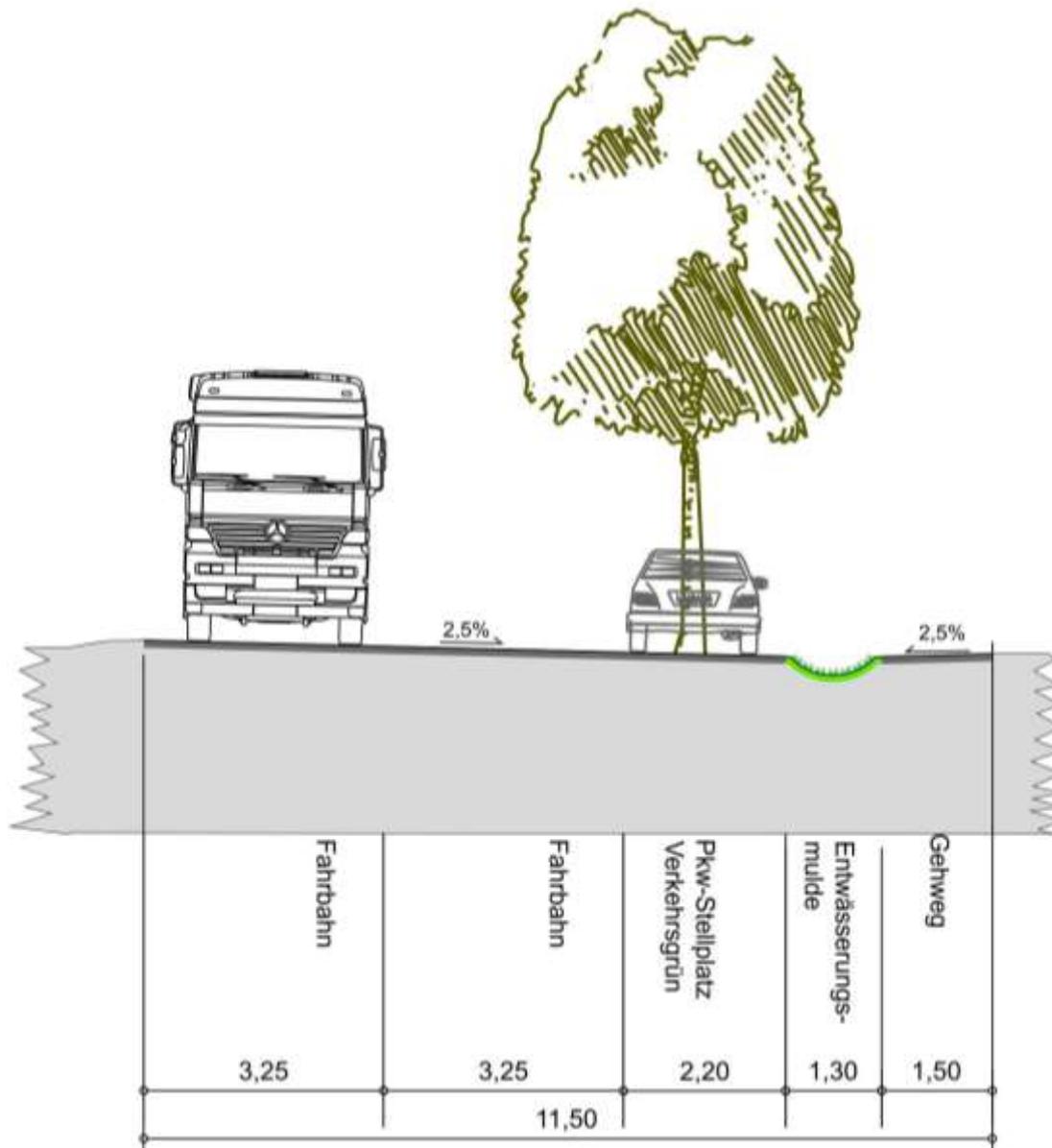
Im gesamten Planungsbereich gilt die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezüglich der Abstandsflächen und des Brandschutzes gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen erfolgt über den bestehenden Unterkreuthweg. Nach Westen hin wird beabsichtigt, den dortigen unbefestigten Weg für die künftige Erschließung der Gewerbeflächen zu ertüchtigen und eine Verbindung zum rechten Kreuthweg mit der dortigen Wendeanlage herzustellen. Entlang dieser nördlichen Erschließungsstraße können - bei Verlegung des dortigen 20 kV-Stromkabels – auch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen erfolgen.

Innerhalb der Verkehrsflächen lassen sich auch Pkw-Stellplätze und Grünstrukturen herstellen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt neben der Fahrbahn, Pkw-Stellplätzen bzw. Verkehrsgrünflächen und Entwässerungsmulden auch einen durchgehenden Gehweg.



Schemaschnitt Erschließungsstraße

Von den im Geltungsbereich liegenden 7.077 m² **öffentlicher Verkehrsfläche** sind bereits 1.963 m² vorhanden. Der zusätzliche Flächenverbrauch für die Erschließung beschränkt sich daher auf lediglich weitere ca. 0,5 ha.

Grünordnung

Die überplanten Flächen sind von drei Seiten mit Gewerbenutzung umgeben. Nördlich der am Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche schließen unmittelbar naturnahe Gehölzflächen eines Kiesweihers an. Diese stellen bereits eine wirksame Abgrenzung zur freien Landschaft dar. Innerhalb des GE 1 sind in direktem Anschluss an den Gehölzbestand 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Pflanzflächen sind als Teil der innerhalb der Gewerbeflächen zu erbringenden Grünflächenanteile herzustellen. Der angrenzende Gehölzbestand wird damit in seiner Funktion gestärkt.

Weitere Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen am östlichen Rand des GE 5. Hier sollen die derzeit vorhandenen Nadelgehölze durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

Auf öffentliche Flächen zur Eingrünung des Gewerbestandortes kann dagegen verzichtet werden. Für die weiteren Gewerbeflächen bestehen keine räumlichen Vorgaben für Grünflächen.



Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich damit weitgehend auf die privaten gewerblichen Bauflächen. 20% sind als Grünflächen anzulegen, die Hälfte davon sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb der Gewerbeflächen eine Durchgrünung erfolgt.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt. Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufrieden stellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Der Gehölzbestand und die weiteren durch Nutztierhaltung geprägten Flächen auf Fl-Nr. 1491/7 und einer Teilfläche auf Fl-Nr. 1491/1 wird nicht Teil der Gewerbenutzung, sondern wird als **Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Der alte und durch heimische Arten mitgeprägte Gehölzbestand bleibt damit dauerhaft bestehen und wird für Naturschutzzwecke weiterentwickelt. Die Fläche in einem Umfang von etwa 0,45 ha dient dabei als Ausgleich für die künftige gewerbliche Nutzung der privaten Grundstücke 1491/1, 1491/2 und 1491/7.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Flächen der Gemeinde wird auf der **Ökokontofläche** Flurstück 1295 der Gemarkung Anwalting erbracht. Die Fläche befindet sich seit mehr als 10 Jahren im Ökokonto der Gemeinde. Die ehem. Ackerfläche im Anschluss an die Schaezlerwiese wurde als Magerstandort entwickelt. Von dieser Fläche ordnet die Gemeinde Affing 5.705 m² dem Bebauungsplan Nr. 50 zu.

7 Immissionsschutz

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

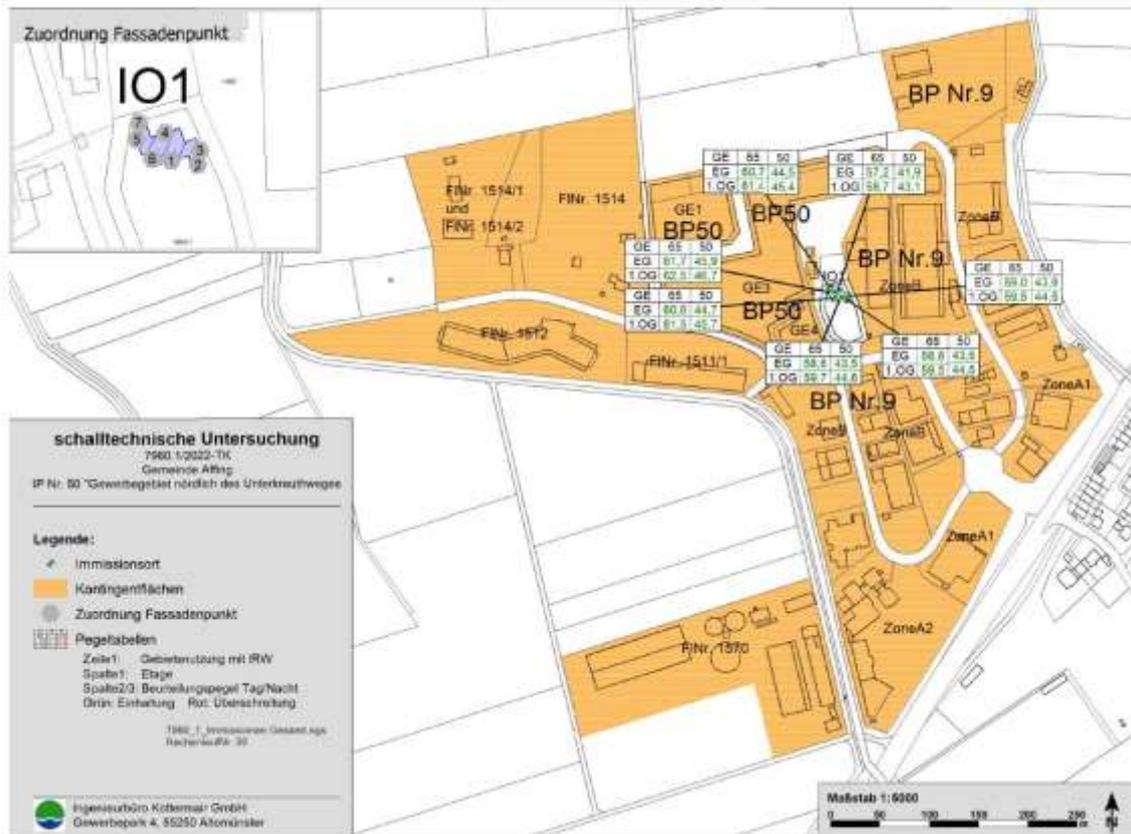
Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 22.04.2022 mit der Auftrags-Nr. 7960.1/2022-TK angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Durch die bestehenden, gewerblichen Nutzungen im schalltechnischen Einwirkungsbereich (außerhalb des Geltungsbereiches) ist mit unzulässigen Immissionen im westlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu rechnen. Dadurch sind Einschränkungen bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen gegeben. Der konkrete Bereich, in dem Einschränkungen vorkommen, ist in der Planzeichnung anhand Abgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt. Mittels architektonischer Selbsthilfe (Grundrissorientierung, Gebäudestellung etc.), aber auch mit baulichen Maßnahmen z.B. Laubengänge, Treppenhaus, Festverglasung kann einer möglichen Einschränkung entgegengewirkt werden.

Mit dem Ausschluss des Freistellungsverfahrens für schutzwürdige Nutzungen westlich der Abgrenzung unterliegt der Sachverhalt der Prüfung im Genehmigungsverfahren.

Die festgesetzten Emissionskontingente stellen defacto immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel dar. Jeder (ansiedelnde) Betrieb kann höhere Schalleistungspegel emittieren, vorausgesetzt, dass keine höheren Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten ankommen. Dies kann durch Schallabschirmung (Gebäudestellung, Schallschutzwand) oder durch gerichtete Schallabstrahlung in unbebaute oder weniger schützenswerte Nutzungen erfolgen.

Dies ist insbesondere bei einer Parkplatznutzung innerhalb des GE 4 zu berücksichtigen und im Bauantrag nachzuweisen.



Immissionen am bestehenden Gebäude FI-Nr. 1491/1 (IB Kottermair 2022)

8 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der entsprechenden Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan bei.

9 Städtebauliche Statistik

Im Bebauungsplan Nr. 50 „Nördlich des Unterkreuthweges“ ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

| Nutzung: | Fläche | Flächenanteil |
|---|-----------------------------|---------------|
| Gewerbefläche davon Flächen zum Anpflanzen 729 m ² | 31.588 m ² | 73,2 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche davon Bestand: 1.963 m ² | 7.077 m ² | 16,4 % |
| Private Verkehrsfläche | 634 m ² | 1,5 % |
| Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 3.864 m ² | 8,9 % |
| GESAMTFLÄCHE | 43.163 m² | |
| Ausgleichsfläche (FI-Nr. 1295 Gmkg. Anwalting) | 5.705 m ² | |



10 Literatur / Quellenangaben

BAYGLA 1986 (HRSG): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Blatt L 7530 Wertingen, München.

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU 1992/2007: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, (Hrsg.), Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, München.

GEMEINDE AFFING 1986: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Fassung vom November 1986

Gemeinde Affing 2022: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterkreuthweg im Ortsteil Mühlhausen“, Ingenieurbüro Kottermair GmbH Auftragsnummer 7960.1/2022-TK vom 22.04.2022.

Gemeinde Affing 2019: Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Erschließung Gewerbegebiet „Nördlich des Unterkreuthweges“, Crystal Geotechnik vom 23.05.2019.

Gemeinde Affing 2019: Artenschutzbeitrag Fledermäuse, Erweiterung Gewerbepark Mühlhausen-Nord, Kartierbericht, Dipl.- Biol. Anika Lustig, vom 06.09.2019.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Region Augsburg (9) – Regionalplan.

Gemeinde Affing

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DES UNTERKREUTHWEGES“ IM
ORTSTEIL MÜHLHAUSEN“

ANLAGE 1

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB
mit Eingriffsregelung

FASSUNG VOM 13.09.2022

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Althach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



INHALT

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2 | Übergeordnete Vorgaben | 3 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Affing..... | 6 |
| 1.4 | ABSP Landkreis Aichach-Friedberg 1992 / 2007 | 6 |
| 2 | Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes | 7 |
| 2.1 | Lage und Umgebung | 7 |
| 2.2 | Naturräumliche Lage | 7 |
| 2.3 | Potentiell natürliche Vegetation..... | 7 |
| 2.4 | Freiraum- und Biotopstrukturen | 7 |
| 3 | Methodik der Umweltprüfung..... | 7 |
| 4 | Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umwelt | 8 |
| 4.1 | Boden und Wasser | 8 |
| 4.2 | Klima und Luft..... | 8 |
| 4.3 | Arten und Biotope | 8 |
| 4.4 | Orts-/ Landschaftsbild..... | 10 |
| 4.5 | Mensch (Immissionsschutz / Freizeit und Erholung) | 10 |
| 4.6 | Kultur- und Sachgüter..... | 10 |
| 5 | Konfliktminimierung | 10 |
| 5.1 | Schutzgut Boden | 10 |
| 5.2 | Schutzgut Wasser..... | 10 |
| 5.3 | Schutzgut Klima/Luft..... | 11 |
| 5.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 11 |
| 5.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 11 |
| 5.6 | Schutzgut Mensch | 11 |
| 6 | Eingriffsregelung | 12 |
| 6.1 | Bestandsbewertung | 12 |
| 6.2 | Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs..... | 13 |
| 6.3 | Erfassen des Eingriffs | 14 |
| 6.4 | Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen | 15 |
| 6.5 | Ausgleichsmaßnahmen | 15 |
| 6.6 | Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich | 16 |
| 7 | Bewertung der Umweltauswirkungen | 16 |
| 7.1 | Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens | 16 |
| 7.2 | Prognose bei Durchführung der Planung | 16 |
| 8 | Prüfung von Planungsalternativen..... | 18 |
| 9 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 18 |
| 10 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) | 19 |
| 11 | Zusammenfassung..... | 19 |
| 12 | LITERATUR / Quellen | 21 |



1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Veranlassung der Gemeinde Affing zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterkreuthweg“ liegt in konkreten Anfragen zur Bereitstellung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Im Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl GRZ 0,8
zulässige Traufhöhe TH 10,0 m

Im Bebauungsplan Nr. 50 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterkreuthweg“ im Ortsteil Mühlhausen ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

| Nutzung: | Fläche | Flächenanteil |
|---|-----------------------------|----------------------|
| Gewerbefläche | 31.588 m ² | 73,2 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche davon Bestand: 1.963 m ² | 7.077 m ² | 16,4 % |
| Private Verkehrsfläche | 634 m ² | 1,5 % |
| Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 3.864 m ² | 8,9 % |
| GESAMTFLÄCHE | 43.163 m² | |
| Ökokontofläche FI-Nr. 1295 Gmkg. Anwalting | 5.705 m ² | |

1.2 Übergeordnete Vorgaben

1.2.1 Nationale Umweltziele

Klimaschutz und Energie

Deutschland hat sich im Klimaschutz ambitionierte Ziele gesetzt. Mit dem Energiekonzept von 2010, das auf dem Integrierten Energie- und Klimaprogramm von 2007 aufbaut, wurden Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen, dem Ausbau der Erneuerbaren Energien und für Energieeffizienz festgeschrieben. Zentrales Anliegen des Energiekonzeptes ist es, eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung für Deutschland zu gewährleisten.

Zentrales Ziel der Klimapolitik der Bundesregierung ist die Reduktion von Treibhausgasemissionen. Deutschland hat sich im Rahmen der ersten Verpflichtungsperiode des Kyoto-Protokolls dazu verpflichtet, seine Emissionen im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012 um 21 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Dieses Ziel wurde deutlich übererfüllt.

Auf nationaler Ebene hat sich Deutschland mit dem Energiekonzept 2010 ambitionierte Ziele zur Reduktion von Emissionen gesetzt: Bis zum Jahr 2020 sollen die Emissionen um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 gemindert werden, bis 2050 soll eine Reduktion der Emissionen um 80 bis 95 Prozent (im Vergleich zu 1990) erreicht werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- keine direkten Vorgaben zu Energieeffizienz oder Energieeinsparungen

Naturschutz / Biologische Vielfalt



Die biologische Vielfalt und eine intakte Natur sind die Grundlagen für das Leben der Menschen, für unsere Lebensqualität und Gesundheit. Biologische Vielfalt umfasst den Reichtum an Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und Erbanlagen. Schutz und nachhaltige Nutzung von Natur und biologischer Vielfalt sichern langfristig die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen. Nur wenn das Naturkapital geschützt und erhalten wird, kann es auch künftig wichtige Ökosystemleistungen für die Menschen erbringen.

Trotz vielfacher nationaler und internationaler Gegenmaßnahmen schwindet die Biologische Vielfalt weltweit in dramatischem Ausmaß. Ziel ist ein effektiver und nachhaltiger Schutz von Natur und biologischer Vielfalt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Im Bebauungsplan werden vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzte Areale - umgeben von gewerblichen Bauflächen – mit geringer Biotopqualität in Anspruch genommen.
- Alte Gehölzbestände bleiben als Lebensstätten erhalten
- Festlegungen der Grünordnung stellen sicher, dass zu den Pflanzmaßnahmen ausschließlich gebietsheimische, standorttypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

Kreislauf- und Abfallwirtschaft

Im Zentrum der Kreislaufwirtschaftspolitik in Deutschland steht die Produktverantwortung. Hersteller und Vertreiber müssen ihre Erzeugnisse so gestalten, dass bei der Produktion und beim späteren Gebrauch das Entstehen von Abfall vermindert und eine erneute umweltverträgliche Nutzung des Abfalls als Rohstoff oder Energieträger ermöglicht wird.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die bei gewerblicher Nutzung entstehenden Abfälle werden gem. den gesetzlichen Vorgaben wiederverwertet bzw. ordnungsgemäß entsorgt.

Schutz der Binnengewässer

Zentrale Aufgaben der Gewässerschutzpolitik in Deutschland sind, das ökologische Gleichgewicht der Gewässer zu bewahren oder wiederherzustellen, die Trink- und Brauchwasserversorgung zu gewährleisten, eine geregelte Abwasserreinigung sicher zu stellen und alle anderen Wassernutzungen, die dem Gemeinwohl dienen, möglichst im Einklang mit dem Schutz der Gewässer langfristig zu sichern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Lösungen für die Niederschlagsentwässerung werden noch erarbeitet
- Abwasser wird der kommunalen Abwasserentsorgung zugeführt.

Bodenschutz und Altlasten

Ziel ist, die begrenzte Ressource Boden so zu erhalten, dass die vielfältigen Funktionen des Bodens auch künftigen Generationen im gleichen Umfang zur Verfügung stehen.

Für den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen kommt der Vielzahl der Bodenorganismen eine Schlüsselrolle zu. Dem trägt die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt mit zahlreichen Maßnahmen Rechnung.

Um Gefahren für die Menschen und die Umwelt abzuwenden, müssen Altlasten und altlastverdächtige Flächen umfassend erfasst, untersucht, bewertet, gegebenenfalls saniert sowie Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.

Bis zum Jahr 2030 soll die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke von ca. 66 ha/Tag im Jahr 2015 auf unter 30 ha/Tag reduziert werden.

Böden sind in der Lage, große Mengen an Kohlenstoff zu speichern. Sie spielen damit eine wichtige Rolle beim Klimageschehen.



Im Hinblick auf die möglichen Folgen des Klimawandels müssen die schädlichen Einwirkungen auf den Boden, wie Wasser- und Winderosion, verringert und die Menge an organischer Bodensubstanz erhalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die Flächenbeanspruchung deutlich begrenzt, durch die hohe GRZ von 0,8 wird eine bestmögliche Ausnutzung der beanspruchten Flächen erreicht
- Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits für eine Gewerbenutzung vorgesehen.
- Es werden überwiegend intensiv genutzte Ackerböden beansprucht, deren Kohlenstoffspeicherfähigkeit bereits stark reduziert ist.
- Im Erweiterungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Luftreinhaltung

Gemäß dem 6. Umweltaktionsprogramm der EU, das durch die sogenannte Thematischen Strategien zur Luftreinhaltung im Jahr 2005 durch die Definition von Zwischenzielen konkretisiert wurde, soll langfristig europaweit eine Luftqualität erreicht werden, von der keine inakzeptablen Auswirkungen bzw. Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen. Insbesondere sollen die Belastung durch bodennahes Ozon, Versauerung, Eutrophierung (Überdüngung durch Stickstoffeinträge) und Feinstaub verringert werden. Als Zwischenschritt sollen bis zum Jahr 2020 die Emissionen im Vergleich zum Jahr 2000 europaweit wie folgt gemindert werden:

- Schwefeldioxid um 82 Prozent,
- Stickstoffoxide um 60 Prozent,
- flüchtige organische Verbindungen um 51 Prozent,
- Ammoniak um 27 Prozent und
- Feinstaub (PM_{2,5}) um 59 Prozent.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan definiert eine Gewerbefläche im Sinne der BauNVO.
- Im Rahmen der Grünordnung sind Baumpflanzungen vorgesehen, diese können nachteiligen Auswirkungen auf die Luftreinhaltung entgegenwirken.

Lärmschutz

Lärm ist ein gesellschaftlich relevantes Problem. Die Lärmbelastung der Bevölkerung muss reduziert werden. Insbesondere für den Schutz gegen Verkehrslärm sind weitergehende Maßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollte die Lärmbekämpfung vor allem an der Geräuschquelle ansetzen, dies ist die effizienteste und nachhaltigste Strategie. Maßstab dafür muss der Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung sein. Entsprechend sind Geräuschgrenzwerte für Straßen-, Schienen- und Luftfahrzeuge festzusetzen und fortzuschreiben. Große Bedeutung hat zudem eine möglichst lärmarme Abwicklung des Verkehrs. Auch bei Geräten und Maschinen, die im Wohnumfeld relevante Lärmbelastungen hervorrufen können, muss die Lärminderungstechnik fortentwickelt und in der Praxis umgesetzt werden. Wo Emissionsgrenzwerte zur Bewältigung des Lärmproblems nicht ausreichen oder nicht greifen, muss die Lärmbekämpfung auf zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Geräuschimmissionen abstellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan setzt für den Erweiterungsbereich flächenbezogene Emissionskontingente auf Basis der umliegenden relevanten Immissionsorte als Obergrenze fest. Eine im Sinne der BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten wird im Teil A ausgeschlossen.

Verkehr

Ziel einer nachhaltigen Verkehrspolitik ist es, wachsende Mobilitätsbedürfnisse und Umwelt- und Gesundheitsanforderungen deutlich besser miteinander zu vereinbaren.

Das bedeutet: weniger Ausstoß von Schadstoffen (v.a. Feinstaub und Stickoxide) und Lärm sowie weniger Flächen- und Ressourcenverbrauch.

Der Verkehr muss außerdem einen signifikanten Beitrag zum Erreichen des deutschen Klimaschutzziels leisten. Nur so können in Deutschland bis zum Jahre 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Der Gewerbestandort in Mühlhausen ist über die Staatsstraße 2035 optimal an die etwa 3 km südlich verlaufenden BAB 8 mit der Anschlussstelle Augsburg-Ost angebunden. Die kurzen Wege auch nach Augsburg vermeiden Verkehr.
- Das Gewerbegebiet wird durch den ÖPNV bedient.
- Die neuen Gewerbeflächen nutzen überwiegend bereits vorhandene Verkehrsflächen.

1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Affing

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing von 1986 weist das Planungsgebiet als gewerbliche Bauflächen aus.



rechtsgültiger Flächennutzungsplan von 1986

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 ABSP Landkreis Aichach-Friedberg 1992 / 2007

Die Kiesabbauflächen im Norden des Gewerbestandortes Mühlhausen mit einer Ausdehnung von etwa 48 ha sind im Arten- und Biotopschutzprogramm als überregional bedeutsamer Lebensraum verzeichnet. Neben den Wasserflächen handelt es sich um begleitende Gehölzflächen, feuchte Hochstaudenfluren, Großseggenriede und Röhrichtflächen. Diese sollen erhalten und optimiert werden.



Vom westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes verlaufende Hörgelaugraben (FFH-Gebiet 7531-371.02 – Höh-, Hörgelau- und Schwarzgraben, Lechbrenne nördlich Augsburgs) bis zum Lech liegen zusammen mit den Abbaustätten Schwerpunktgebiete des Naturschutzes vor.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die zusätzlichen Gewerbeflächen greifen nicht in entsprechende Lebensstätten ein.

2 Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes

2.1 Lage und Umgebung

Die künftigen Gewerbeflächen sind Teil des Gewerbebestandes „Am Unterkreuthweg“ im Ortsteil Mühlhausen. Das Areal bildet eine gesonderte Siedlungseinheit von Mühlhausen, liegt westlich der ST 2035 und wird von dort aus erschlossen.

Die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen befinden sich im nördlichen Bereich und werden westlich, südlich und östlich von bestehendem Gewerbe umgeben. Im Norden folgt Kiesgewinnung im Nassabbau. Unmittelbar östlich davon befindet sich innerhalb eines parkartigen Gartens noch ein Wohngebäude.

2.2 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 047-A Auen und Niederterrassen von Lech und Wertach.

2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Im Planungsgebiet herrscht nach der Potentiellen Natürlichen Vegetation Bayern (LFU 2012) Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald vor.

2.4 Freiraum- und Biotopstrukturen

Das überplante Areal ist überwiegend durch intensive Landwirtschaft gekennzeichnet. Der südöstliche Flächenanteil ist dem benachbarten mit Gehölzen bewachsenen Grundstück zuzuordnen und unterliegt derzeit einer Sukzession.

Am nördlichen Rand begrenzen Feuchtgebüsche den bestehenden Acker. Die Gehölze sind Teil des dort stattgefundenen Kiesabbaus.

Die naturnahen Gehölze sollen als Ausgleichsfläche erhalten und entwickelt werden.

3 Methodik der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden infolge der seit 1986 im Flächennutzungsplan abgebildeten gewerblichen Bauflächen nicht mehr thematisiert.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen die Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, des Regionalplans und des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie die vorliegenden Gutachten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplan werden Gewerbeflächen im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung hier entstehen und zum Schutz von überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete Achtungsabstände notwendig werden. Die Thematik bleibt daher unberücksichtigt.



4 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umwelt

4.1 Boden und Wasser

Auf den Standorten innerhalb des Planungsbereichs sind humusreiche Pararendzinen aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit Flußmergeldecke vorherrschend. Dabei handelt es sich um flach bis mittelgründige Schotterböden. Der mittlere Grundwasserstand kann sich bereits bei etwa 1 m unter Gelände ergeben. Bei Hochwasser ist von einem GW-Spiegel bei etwa 0,5 m unter GOK auszugehen.

Nach den vorliegenden Untersuchungen (Chrystal Geotechnik 2019) wurde das Grundwasser mittels Bohrungen erkundet. Der mittlere, eingemessene Grundwasserstand befindet sich bei etwa 454,80 müNN und damit ca. 1,5 m unter Gelände. Gemäß Referenzmessstellen lagen zum Zeitpunkt der Erhebung (Dezember 2018 und Mai 2019) sehr niedrige Wasserstände vor. Es ist daher von einem Grundwasserspiegel im Mittel von 455,40 m ü NN auszugehen.

Die Durchlässigkeit wird im Allgemeinen als sehr hoch und das Filtervermögen als entsprechend gering angegeben. Den ökologischen Feuchtegrad bei nicht entwässerten Böden stuft die Bodenkarte als frisch ein.

Aufgrund der durchaus hohen Durchlässigkeit der sandigen Kiese, dem damit verbundenen geringen Filtervermögen und dem hohen Grundwasserstand, besteht auf den ackerbaulich genutzten Flächen die Gefahr von Stoffeinträgen und –verlagerungen in Boden und Grundwasser.

Nach den Bodenuntersuchungen (Chrystal Geotechnik 2019) ist der Oberboden – vermutlich geogen bedingt – mit Arsen belastet. Am westlichen Geltungsbereich liegen nach der Untersuchung auch Auffüllungen im Bereich der Bohrung B 20 vor. Dabei handelt es sich um vereinzelte Ziegelreste in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 m.

4.2 Klima und Luft

Die landwirtschaftliche genutzte Fläche innerhalb des Gewerbebestandes wie die benachbarten Gehölzflächen wirken innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen ausgleichend. Sie erwärmen sich nicht so intensiv wie die umliegenden Gewerbeflächen und sie weisen durch den offenen Boden und des Bewuchses eine kühlende Verdunstungsleistung auf.

Insgesamt sind die kleinklimatischen Wirkungen aber begrenzt und werden durch die deutlich übergeordneten klimatischen Funktionen der offenen Lechebene überlagert.

4.3 Arten und Biotope

Die noch nicht bebauten Freiflächen zwischen dem Unterkreuthweg und dem nördlich des Gewerbegebietes anschließenden ehem. Kiesabbau werden landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiese genutzt. Infolge der intensiven Nutzung sowie der umgebenden Gewerbestruktur einschl. des Verkehrsgeschehens ist von einer untergeordneten Bedeutung für das Schutzgut auszugehen. Direkt angrenzende Lkw-Fahrbewegungen, das Kieswerk sowie hohe Vegetationsstrukturen im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches beschränken neben der intensiven Ackernutzung das Lebensraumpotential der Fläche.

Die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes sowie der Abbauflächen im Norden sind nicht betroffen. Im östlichen Teil liegen z.T. parkartige Gehölzflächen, mit naturnahen aber auch fremdländischen und nicht standortgerechten Bäumen und Gehölzen, mit einzelnen Gebäuden und Kleingewässer (Wohngebäude und weitere Wirtschaftsgebäude) vor. Dieser Teilbereich unterliegt dem Schutzstatus des Art. 16 BayNatSchG.

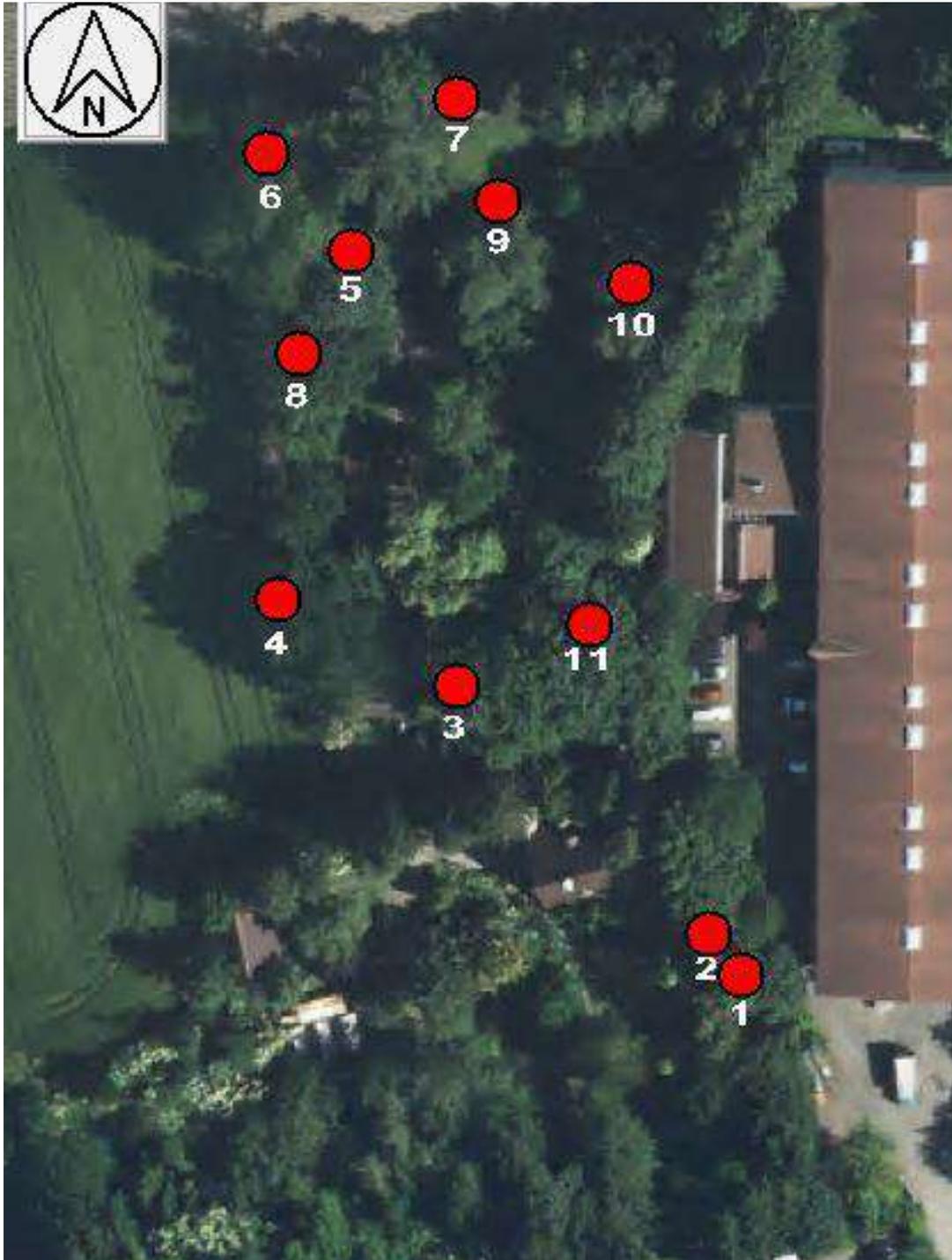
Innerhalb dieser Flächen fanden 2018 / 2019 Untersuchungen bzgl. des Vorkommens von Fledermäusen statt. Dabei wurde im Untersuchungsgebiet ein relativ kleines Artenspektrum und eine geringe bis mittlere Intensität der Fledermausaktivität festgestellt.

Folgende Arten wurden dabei erfasst (Arten in Klammern: kein sicherer Nachweis):

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Rote Liste Deutschland | Rote Liste Bayern | Erhaltungszustand |
|-------------------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------------|
| <i>Nyctalus noctula</i> | Abendsegler | Vorwarnliste | ungefährdet | ungünstig - unzureichend |



| | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Pipstrellus pipistellus</i> | Zwergfledermaus | ungefährdet | ungefährdet | günstig |
| <i>Pipstrellus nathusii / kuhlii</i> | Rauhaut-/ Weißbrandfledermaus | ungefährdet | ungefährdet | günstig |
| <i>(Myotis mystacinus / brandtii)</i> | (Bart-/ Brandtfledermaus) | Vorwarnliste | ungefährdet / stark gefährdet | ungünstig - unzureichend |
| <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserschneckenfledermaus | ungefährdet | ungefährdet | günstig |
| <i>(Plecots auritus / austriacus)</i> | (Braunes-/ Graues Langohr) | ungefährdet / stark gefährdet | Vorwarnliste /stark gefährdet | günstig/ ungünstig - unzureichend |



Im Gebiet erfasste Bäume mit Quartier- oder Entwicklungspotential (Grafik: Lustig 2019)



Bei der Kontrolle der Gebäude konnten keine Quartierstandorte erfasst werden. Nachgewiesene oder potentiell vorkommende Einzeltiere von Zwergfledermaus, Weißrand- und/oder Rauhauffledermaus, Bart-/Brandtfledermaus können aber Quartiere an Spalten im Fassadenbereich von Gebäuden beziehen.

Für die Fledermäuse sind in erster Linie aber die im Gebiet bestehenden Quartierpotentiale (Baumhöhlen, Spalten, etc) an Bäumen relevant. Für vier Bäume (Pappel, Esche, Ahorn und Birke) wurde ein sehr hohes Quartierpotential kartiert. Diese können Arten wie dem Abendsegler auch als Winterquartier dienen.

Von der erfassten oder zu erwartenden Fledermausarten sind mit Rauhauffledermaus, Abendsegler, Wasserfledermaus, Brandt- und Bartfledermaus und Braunem Langohr insgesamt sechs Fledermausarten im Gebiet vorkommend oder potentiell vorkommend, die Quartiere in Bäumen beziehen. Schwerpunktmäßig dient das Areal aber als Jagdhabitat in Verbindung mit den umliegenden Strukturen der nördlich folgenden Kiesweiher.

Neben Fledermausvorkommen ist innerhalb der im Gebiet des Bebauungsplanes bestehenden Gehölzflächen generell von der Gilde der gehölzbewohnenden Vogelarten auszugehen. Konkrete Erfassungen hierzu fanden nicht statt.

4.4 Orts-/ Landschaftsbild

Der Standort ist umgeben von gewerblicher Nutzung und von dieser geprägt. Der Bereich stellt letztlich eine inselartige Freifläche innerhalb umgebender Gewerbenutzung dar und hat selbst keine wesentliche Bedeutung für das Landschaftsbild.

4.5 Mensch (Immissionsschutz / Freizeit und Erholung)

Das bestehende Gewerbegebiet einschl. der vorgesehenen Erweiterungsflächen bildet mit der Lage westlich der Augsburgers Straße einen gesonderten Siedlungsteil von Mühlhausen. Wohngebiete sind im näheren Umgriff nicht vorhanden.

Ein Erholungspotential oder Freizeitfunktionen sind durch die gewerbliche Überprägung im Gebiet nicht abzuleiten.

4.6 Kultur- und Sachgüter

Das bestehende Gewerbegebiet wird parallel zur Augsburgers Straße von einer als Bodendenkmal erfassten Straßentrasse vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung (D-7-7531-0021) gequert. Im Planungsbereich selbst sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

5 Konfliktminimierung

5.1 Schutzgut Boden

In Anspruch genommen werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Infolge der Nutzung ist von stark anthropogen überprägten Böden (geringer Humusgehalt, Verdichtungen, geringe Artendiversität) auszugehen.

Für die Gebietskategorie Gewerbefläche ermöglicht die BauNVO einen Versiegelungs- und Nutzungsgrad von bis zu 0,8. Im vorliegenden Fall liegen keine Gründe zur Reduzierung dieses Maßes vor. Vielmehr sollen die beanspruchten Böden auch bestmöglich für den vorgesehenen Zweck verwendet werden können. Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke verbleiben 20% unbebaute und unversiegelte Flächen. Hier und zwischen den vorgesehenen Gewerbeflächen und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parken verbleibt ein 5 m breiter Streifen mit Anpflanzungen ohne bauliche Nutzung. Hier bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

5.2 Schutzgut Wasser

Die befestigten Flächen müssen weitgehend asphaltiert oder mit Betontragschichten befestigt werden. Die in Gewerbeflächen üblicherweise intensive Nutzung lässt wasserdurchlässige Beläge nur in verringertem Umfang zu.



Im Gebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Vermutlich befindet sich der mittlere Grundwasserstand nur etwa 1 m unter Gelände. Ein Versickern von Niederschlagswasser ist im Gebiet zum Schutz des Grundwasserkörpers wahrscheinlich nicht möglich.

5.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und die Erschließung hat am Standort Mühlhausen nur geringfügig negative Auswirkungen auf das Klein- und Mesoklima. Die angrenzende offene Lechebene sorgt für großflächigen Luftaustausch. Die vorhandenen Altbäume im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 1491/7 bleiben als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestehen und wirken weiterhin klimatisch ausgleichend. Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen tragen für eine Regulierung des Mikroklimas mit bei.

5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung werden intensiv genutzte Ackerflächen mit geringem Lebensraumpotential sowie bereits baulich genutzte Areale mit umgebenden Ziergärten in Anspruch genommen.

Die nördlich auf dem Flurstück 1491/7 vorhandenen Habitate für Vögel und Fledermäuse bleiben erhalten. Dies betrifft die im Artenschutzbeitrag Fledermaus erfassten Quartierbäume 3 - 11 (vgl. Grafik unter 4.3). Baubedingte Eingriffe in den Gehölzbestand sind im nördlichen Teil daher nicht zu erwarten. Vorhandene Fichtenreihen sind zu entnehmen. Innerhalb der Flächen werden zudem neue Gehölzstrukturen entwickelt, die den dortigen naturnahen alten Bestand verjüngen und ergänzen sowie die Lebensraumqualität insgesamt verbessern und sichern.

Der südliche Teilbereich mit dem Flurstück 1491/1 dient künftig einer gewerblichen Nutzung. Derzeit befindet sich dort ein Wohn- und Nebengebäude mit umgebenen Ziergärten und Kleingewässern. Hier liegen überwiegend Nadelgehölze vor, heimische alte Bäume sind hier nur untergeordnet vertreten.

Bestehende Gebäude innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu entfernen. Um mögliche Verbotstatstände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Rückbau von Gebäuden wie auch die Entfernung von Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Bei der Entfernung von Bäumen mit Quartierpotential ist im Vorfeld (im Idealfall bereits Anfang September) mittels Endoskopkamera ein Besatz zu kontrollieren und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Verluste von Quartiersbäumen sind durch Fledermauskästen mit einem Vorlauf von bis zu 5 Jahren zu kompensieren. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan betrifft dies die Quartierbäume 1 und 2 (vgl. Tabelle 4 zum Artenschutzbeitrag Fledermäuse).

Mit der Reduzierung der Gewerbeflächen auf die südlichen Teilbereiche und der Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den mit Altbäumen geprägten nördlichen Teil werden die Minimierungspotentiale bestmöglich ausgeschöpft. Vorhandene Lebensräume für Fledermäuse und Vögel bleiben überwiegend erhalten und Eingriffe in diese Habitate weitestgehend vermieden.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan wird eine Lücke innerhalb der gewerblichen Nutzung geschlossen. Das Gebiet dominierende Altbäume bleiben erhalten. Einen natürlichen Siedlungsrand nach Norden bilden die dort bereits vorhandenen Ufergehölze aus. Diese werden durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen innerhalb des GE 1 sowie mit Verkehrsbegleitgrün ergänzt. Mit einer gewerblichen Nutzung des überplanten Areals ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5.6 Schutzgut Mensch

Wohnbauflächen oder andere besonders schützenswerte Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Für den Erweiterungsbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die dortigen Vorgaben gehen als Festsetzung in den Bebauungsplan ein. Die für die



Kontingentierung zugrunde gelegten Immissionsorte sind vorrangig innerhalb des Gewerbegebietes selbst begründet. Der Standort mit dem bisherigen Wohngebäude dient künftig als Gewerbefläche.

Relevante Bereiche mit Naherholungsfunktion sind nicht betroffen.

6 Eingriffsregelung

6.1 Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung werden die in Anspruch genommenen Flächen bzgl. der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Dabei handelt es sich um die in die gewerbliche Nutzung hineinragenden landwirtschaftlichen Flächen sowie um die für den Parkplatz vorgesehenen und aktuell aufgegebenen Gartenflächen.

Die Bewertung der bestehenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Ackerstandort

| SCHUTZGUT | BEWERTUNG |
|-----------------------------------|---|
| BODEN | <u>mittel</u> anthropogen überprägter Boden; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört |
| WASSER | <u>mittel</u> grundwassernahe Böden |
| KLIMA / LUFT | <u>gering</u> kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung |
| ARTEN UND BIOTOPE | <u>gering</u> stark anthropogen geprägt, artenarme Agrarbiozönose im direkten Umgriff zur gewerblichen Nutzung |
| ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD | <u>gering</u> ohne wirksame Strukturen |
| GESAMTBERTUNG | <u>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:</u> gering, Kategorie I |

Ruderalflächen

| SCHUTZGUT | BEWERTUNG |
|--------------------------|---|
| BODEN | <u>mittel</u> anthropogen überprägter Boden; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört |
| WASSER | <u>mittel</u> grundwassernahe Böden |
| KLIMA / LUFT | <u>mittel</u> kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung |
| ARTEN UND BIOTOPE | <u>mittel</u> Ruderalflächen mit einzelnen Gehölzen |



| | |
|-----------------------------------|--|
| ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD | <u>mittel</u> bisherige Ortrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen Landschaftsbild |
| GESAMTBERTUNG | <i>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:</i> mittel, Kategorie II |

Gehölzkomplexe / Ziergarten

| SCHUTZGUT | BEWERTUNG |
|-----------------------------------|--|
| BODEN | <u>mittel</u> anthropogen überprägter Boden; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört |
| WASSER | <u>mittel</u> grundwassernahe Böden |
| KLIMA / LUFT | <u>mittel</u> kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung |
| ARTEN UND BIOTOPE | <u>mittel</u> Ziergarten mit strukturreichen Gehölzen und einem Teich |
| ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD | <u>hoch</u> bisherige Ortrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen Landschaftsbild |
| GESAMTBERTUNG | <i>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:</i> mittel, Kategorie II |

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

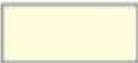
Die künftigen Gewerbeflächen schließen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet und an Erschließungsstraßen an. Für die Erschließung werden teilweise vorhandene Straße und Wege aufgegriffen.

Durch die umgebenden Nutzungen, einschließlich der Grünstruktur an den nördlich anschließenden Kiesweiher, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Vorhandene prägende Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden weiterentwickelt. Am nördlichen Rand ergänzen Gehölzstrukturen innerhalb der Gewerbefläche sowie Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen den Bestand.

Neben vorhandenen Verkehrsflächen finden überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen Verwendung.

6.3 Erfassen des Eingriffs



-  kein Eingriff - bestehende Straße und Wege, bauliche Anlagen, zu erhaltener Gehölz-/Lebensraumkomplex
-  geringe Bedeutung, Ackerfläche
-  geringe Bedeutung Ruderalflächen
-  hohe Bedeutung, Siedlungsgrün/Lebensraumkomplex

Unmaßstäbliche Darstellung des Eingriffs

Die Versiegelungen durch die zusätzlichen Gewerbeflächen zzgl. Erschließungsanlagen sowie die Entfernung von Ruderalflächen sowie strukturreiche Gartenflächen bedingen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft.



6.4 Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Ermitteln des Kompensationsfaktors und -bedarfs (z.T. nach BAYSTLMU 2003)

| | Eingriffsschwere | Ausgleichsbedarf |
|--|---|-----------------------------|
| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35, mehr als 35 % Versiegelung) | |
| Kein Eingriff Bestehende Erschließungsstraßen, Gebäude, zu erhaltender Gehölzkomplex 7.541 m ² | | |
| Ackerfläche 30.901 m ² | A I Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor 0,3 | 9.270 m² |
| Ruderalfläche/Brachfläche 2.372 m ² | A I Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor 0,35 | 830 m² |
| Siedlungsgehölze, strukturreicher Ziergarten 2.366 m ² | A I Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor 0,6 | 1.420 m² |
| Summe Ausgleichsflächenbedarf | | 11.520 m² |

Aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzung kommt für die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen der niedrige Faktor von 0,3 zur Anwendung. Die für den Parkplatz in Anspruch genommene Ruderalflur wird im Gesamten als Eingriff gewertet. Die künftig vorgesehene Eingrünung der Fläche rechtfertigt hier den Faktor von 0,35. Der hohe Strukturreichtum und teilweise alter Baumbestand innerhalb der Gartenfläche bedingen dagegen den hohen Faktor von 0,6.

Zusammen mit den Kategorien des Bestandes und der Eingriffsschwere errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan von insgesamt 9.270 m² auf den Flächen der Gemeinde und 2.250 m² auf den privaten Grundstücken im Südosten, zusammen also 11.520 m².

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen stellt die Gemeinde Affing auf der Ökokontofläche FI-Nr. 1295 Gmkg. Anwalting zur Verfügung.

Die Fläche ist Teil einer naturschutzfachlichen Gesamtmaßnahme im Anschluss an die Schäzlerwiese. Die Maßnahme - Entwicklung von extensivem Grünland und Heideflächen im Lechtal - wurde 2006 umgesetzt und befindet sich seit 2007 im Ökokonto der Gemeinde. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen liegt für die Fläche ein anrechenbarer Faktor von 1,25 vor. Zusätzlich erfolgt ein Abschlag des errechneten Ausgleichs durch die 10-jährige Verzinsung von 30%.

| Ermittelter Ausgleich (m ²) | Verwendete Fläche (m ²) anrechenbarer Faktor 1,25 | Verwendeter Zinsfaktor / Jahre | tatsächliche Fläche (m ²) |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------------|
| 9.270 | 7.416 (9.270 – 1.854) | 1,3 | -5.705 (7.416 – 1.711) |

Als Ausgleichsfläche für die Eingriffe auf den **privaten Flächen** sind die Grundstücke FI.-Nr. 1491/1 (nördlicher Teil) und 1491/7 im Umfang von insgesamt 4.518 m² vorgesehen. Die Fläche



ist im Bestand ein parkartiger Garten mit Altbäumen und soll durch Nachpflanzungen naturnah weiterentwickelt werden.

Die Maßnahmen umfassen:

- Entfernung von standortfremden Gehölzen (Fichten) und Ersatz durch standortgerechte Laubgehölze autochtoner Herkunft

| | |
|---------------------|------------------------|
| Mindestqualität: | 3 x v., STU 16 - 18 cm |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

- Aufgabe der Nutzung des Teiches → naturnahe Entwicklung
- Aufgabe der Pflege → Sukzession
- Bei Maßnahmen zur Verkehrssicherung: Belassen gefälltter Bäume/ abgeschnittener Äste etc. auf der Fläche
- Rückbau der vorhandenen Gebäude / Entsiegelung

Aufgrund des hochwertigen Ausgangszustandes wird der Aufwertungsfaktor mit 0,5 angesetzt. Somit beträgt der erzielte Ausgleich 2.259 m².

6.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die vorgenannten Minimierungsmaßnahmen und der Zuordnung von 5.705 m² Ökokontofläche auf dem Flurstück 1295 Gmkg. Anwalting sowie 4.518 m² Ausgleichsfläche auf privaten Grundstücken im Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.

7 Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens findet auf der Erweiterungsfläche weiterhin eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung statt. Damit sind Stoffeinträge aus der Bewirtschaftung in Boden und Grundwasser verbunden. Der Wohnstandort mit umgebenden Garten- und Parkflächen bleibt in seiner Struktur bestehen.

Interessierte Unternehmen können am Standort Mühlhausen und innerhalb der Gemeinde Affing nicht investieren oder es müssen andere, weniger geeignete Standorte für Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden.

7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

7.2.1 Bauphase

Boden

Für die Herstellung der Erschließung wird der anstehende Oberboden abgetragen und größtenteils abtransportiert. Der abgefahrene Oberboden wird für andere Rekultivierungsmaßnahmen oder zur Bodenverbesserung verwendet. Für die künftigen Nutzungen erfolgt der Einbau von Kies- oder Schottertragschichten sowie zum Abschluss eine belastbare Asphaltdecke.

Auf den künftigen Baugrundstücken wiederholt sich dieser Vorgang weitgehend.



Wasser

Durch den Oberbodenabtrag ist das darunterliegende Grundwasser zeitweise weniger gut gegen Verunreinigungen geschützt. Aufgrund des geringen zu erwartenden Grundwasserflurabstandes, der u.U. bereits bei 1 m liegen kann, ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung sowie für Gründungsarbeiten an Gebäuden in den Grundwasserkörper eingegriffen wird.

Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transport auszugehen.

Tiere und Pflanzen

Die Baufeldräumung findet außerhalb der Vegetationszeit statt. Reproduktionsstätten sind damit nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Die notwendigen Eingriffe in den Boden für die Erschließung des Gebietes wie auch für die Gewerbenutzung bleiben auf die Baustellen begrenzt.

Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport während des Tageszeitraumes in die Umgebung einwirken. Davon betroffen sind meist Gewerbebetriebe und zugeordnete Wohnnutzungen. Der Verkehr bleibt auf das Gewerbegebiet und die Staatstraße beschränkt.

Auf die bestehende Wohnnutzung gegenüber dem Zufahrtbereich ins Gewerbegebiet können während des Tagzeitraumes erhöhte Lärmemissionen einwirken.

Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

7.2.2 Betriebsphase

Boden

Bis zu 80% der künftigen Gewerbeflächen werden dauerhaft überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere oder die Speicherung von CO₂, fallen für die künftigen Gewerbeflächen dauerhaft aus.

Innerhalb der Bauflächen verbleiben jeweils 20 % offener Boden. Dort vorgesehene Pflanz- und Vegetationsflächen gewährleisten eine dauerhafte Bodenfunktion.

Wasser

Auf den versiegelten Flächen wird der anfallende Niederschlag aufgenommen und ggf. über Flachmulden gem. den einschlägigen Richtlinien versickert. Innerhalb der randlichen Pflanzflächen gelangt der Niederschlag über die natürliche Bodenzone ins Grundwasser bzw. wird über die künftigen Pflanzungen wieder verdunstet.

Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Das Mikroklima vor Ort ändert sich. Vorgeschriebene Bepflanzungen spenden Schatten und wirken über die Verdunstungsleistung auch ausgleichend. Hierzu tragen auch die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bei, innerhalb denen die Altbäume zu erhalten und durch Neupflanzungen der Komplex weiterentwickelt wird.

Mit den zusätzlichen Gewerbeflächen ist auch von zunehmenden Verkehrsbewegungen und daraus resultierenden Belastungen mit Abgasen und Stäuben auszugehen.

Tiere und Pflanzen

Die künftigen Gewerbeflächen stellen keine wesentlichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Wertgebende Lebensstätten bleiben aber in großem Umfang weiterhin bestehen.



Landschaftsbild

Mit der Lage, umgeben von Gewerbebeständen ergeben sich keine Veränderungen des Landschaftsbildes. Der alte Baumbestand bleibt weitgehend bestehen und gliedert die Nutzungen wie bisher.

Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut sind bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente nicht zu erwarten. Für Gewerbebetriebe, in denen ggf. Gefahrenstoffe eingesetzt werden sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Abfall

Die innerhalb der Gewerbeflächen anfallenden Abfälle werden über die Abfallbeseitigung des Landkreises entsorgt. Gefährliche Abfälle sind getrennt zu erfassen und einem fachgerechten Entsorgungssystem zuzuführen.

8 Prüfung von Planungsalternativen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan gem. der vorgesehenen und benachbarten gewerblichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Andere Gebietstypen scheiden aus.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe baulicher Anlagen folgen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 9. bzw. der tatsächlichen Nutzung. Damit wird die Grundkonzeption des Gebietes beibehalten bzw. fortgeführt.

Auf öffentliche Grünflächen zur Einbindung des Gewerbeareals kann aufgrund bestehender wirksamer Gehölzstrukturen am nördlichen Rand verzichtet werden.

Dem Gemeinderat standen Varianten der Erschließung zur Diskussion. Ausschlaggebend für eine durchgehende Verbindung zum rechten Kreuthweg war die dadurch entstehende Möglichkeit, Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung über eine Wendeanlage im Nordwesten hätte wenige und dafür große Gewerbeflächen zur Folge. Mit der in der Planung vorgesehenen Erschließung kann die Gemeinde Affing sowohl große Flächen für das produzierende Gewerbe als auch kleinere Standorte für Handwerksbetriebe anbieten.

9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Umweltziele der Bundesrepublik Deutschland, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017, <http://www.bmub.bund.de/>
- LEP Bayern 2013
- Regionalplan der Region Augsburg (2007)
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Blatt Nr. L 7530 Wertingen
- Flächennutzungsplan Gemeinde Affing (1986)
- Biotopkartierung in Bayern, Flachland, BayLFU 1988/2009
- Ortsbegehungen
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.03.2019
- Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik vom 23.05.2019
- Artenschutzbeitrag Feldermäuse, Dipl.- Biol. Anika Lustig, vom 06.09.2019

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten entnommen werden.



Den Ausführungen im Umweltbericht liegen nicht erheblich belästigende Gewerbenutzungen im Sinne des § 8 BauNVO zugrunde.

10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ein Monitoring bzgl. der Schutzgüter wird derzeit nicht erkannt.

Die Ausgleichsflächen stellt die Gemeinde Affing über das Ökokonto zur Verfügung. Die als Magerstandort hergestellte Fläche wird extensiv bewirtschaftet und folgt damit dem Managementplan für das FFH-Gebiet. Für die private Ausgleichsfläche im Geltungsbereich ist eine behördliche Abnahme der Umsetzung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

11 Zusammenfassung

Zur Umsetzung der im FNP der Gemeinde Affing dargestellten Gewerbeflächen im Ortsteil Mühlhausen, Gewerbegebiet „Unterkreuthweg“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die dafür vorgesehenen Grundstücke sind überwiegend in kommunaler Hand. Für private Flächen besteht das Einverständnis zur gewerblichen Nutzung bzw. es gibt eigene Pläne für die gewerbliche Nutzung als Parkplatzfläche.

Von dem Vorhaben sind überwiegend Ackerflächen betroffen. Auf den privaten Flächen bestehen höherwertige Ruderalvegetation und strukturreiche Ziergartenbereiche mit altem Baumbestand und Kleingewässern. Zudem sind im Geltungsbereich bereits versiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrswege) vorhanden.

Aufgrund angrenzender Gehölzstrukturen sind nur in geringem Umfang Eingrünungsmaßnahmen nötig. Auf den Freiflächen der künftigen Gewerbebetriebe sind ebenfalls Pflanzungen durchzuführen.

Mit der Überbauung und Versiegelung für die Erschließung und die Gewerbenutzung gehen die natürlichen Bodenfunktionen, einschl. der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung stark beeinträchtigten Lebensraumfunktionen, verloren. Die Grundwasserneubildung wird zunächst reduziert und der Oberflächenwasserabfluss nimmt zu. Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit möglich im Gebiet gem. den einschlägigen Richtlinien einschl. ggf. notwendiger Vorreinigung vor Ort versickert werden. Der natürliche Wasserkreislauf verändert sich damit weniger stark.

Die Ausdehnung der Gewerbefläche wirkt sich kaum auf das Orts- und Landschaftsbild aus, da die Fläche innerhalb von umgebenden Gewerbebeständen liegt. Zusätzliche Pflanzflächen am nördlichen Rand sowie Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen ergänzen den vorhandenen Bestand am Kiesweiher.

Besondere Lebensraumstrukturen sind durch die künftigen Gewerbeflächen kaum betroffen. Die vorhandenen und naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestände bleiben bestehen und werden durch Nachpflanzungen und Sukzession als Lebensstätten weiterentwickelt. Jagdhabitats oder pot. Quartierstandorte für Fledermäuse bleiben dort bestehen. Gleiches gilt für die Avifauna. Möglichen Entnahmen von geeigneten Quartierbäumen wird mit der Einrichtung von Fledermausnistkästen begegnet.

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen unterliegen bisher überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. einer Nutzung als Ziergarten mit hohem Anteil standortfremder Gehölze. Letzterer bietet aber durch den Strukturreichtum ein Lebensraumpotenzial für Vögel und Kleinsäuger. Die Eingriffe in diesen Bereich werden eingriffsnah durch eine Aufwertung angrenzender, derzeit ebenfalls als Garten genutzter Flächen, ausgeglichen.

Klimatische Effekte bleiben auf die Gewerbeflächen begrenzt. Auswirkungen auf andere Siedlungsbereiche entstehen nicht. Einer stärkeren Erwärmung durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung wirken das ländlich geprägte Umfeld, die Verdunstungsleistung der künftigen Bepflanzung sowie die angrenzenden Abbaugewässer entgegen.



Durch die Festlegung von Schallemissionskontingenten sind keine übermäßigen Lärmimmissionen in Wohnbereiche zu erwarten.

Insgesamt sind trotz der intensiven Überbauung von Boden, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Ausdehnung der Gewerbefläche zu erwarten.

Die vor allem durch die Versiegelung und Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe werden auf der zugeordneten Ökokontofläche kompensiert.

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.



12 LITERATUR / Quellen

BAYGLA 1986 (HRSG): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Blatt L 7530 Wertingen, München.

BAYLfU (1988/2009): Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung Landkreis Aichach-Friedberg.

BAYLfU (2012): Bayerisches Landesamt für Umwelt, Potentiell natürliche Vegetation Bayerns.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung Und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München.

BAYSTMLU 1992/2007: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, (Hrsg.), Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, München.

BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) 2017: Umweltziele der Bundesrepublik Deutschland, <http://www.bmub.bund.de/>.

Gemeinde Affing 1986: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Fassung vom November 1986, bearb. Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Hans Brugger, Aichach.

Gemeinde Affing 2019: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterkreuthweg im Ortsteil Mühlhausen“, Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.03.2019.

Gemeinde Affing 2019: Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Erschließung Gewerbegebiet „Nördlich des Unterkreuthweges“, Crystal Geotechnik vom 23.05.2019.

Gemeinde Affing 2019: Artenschutzbeitrag Fledermäus, Erweiterung Gewerbepark Mühlhausen-Nord, Kartierbericht, Dipl.- Biol. Anika Lustig, vom 06.09.2019.

Gemeinde Affing

Bebauungsplan Nr. 50

„Gewerbegebiet nördlich des Unterkreuthweges“ im Ortsteil Mühlhausen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet nördlich des Unterkreuthweges setzt sich aus zwei Geltungsbereichen (A und B) zusammen. Der Teil A beinhaltet die Flächen im Eigentum der Gemeinde sowie die öffentlichen Verkehrsflächen. Teil B umfasst ausschließlich private Flächen einschl. eines dort bestehenden Wohngebäudes. Die Art der baulichen Nutzung ist - bis auf eine ausnahmsweise Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im GEe 5 (Teil B) - identisch.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB) sowie nach § 4a BauGB

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Regierung von Schwaben regte an, im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zu treffen, um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen gemäß Landesentwicklungsprogramm auszuschließen. Die Gemeinde Affing nahm hierzu entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan auf.

Das Sachgebiet Bauleitplanung am Landratsamt führte in seinen Stellungnahmen aus, dass im Bebauungsplan die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in den GE-Gebieten ausgeschlossen ist. Gleichzeitig wird auf das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 1491/1 (Teilbereich B) mit einem eigentumsrechtlichen Bestandsschutz verwiesen. Die Gemeinde Affing hat mit Zustimmung der Eigentümerin und Bewohnerin des Gebäudes das Flurstück als Gewerbefläche - ohne Wohnnutzung - mit überplant, da diese die Flächen ohnehin für eine gewerblichen Nutzung veräußern wollte. Der Verkauf ist zwischenzeitlich während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan erfolgt. Der neue Eigentümer war über die Planungsabsichten der Gemeinde informiert und sieht auf den Flächen eine gewerbliche Nutzung vor, wobei auch eine Wohnnutzung beabsichtigt ist. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Affing für das GEe 5 daher eine ausnahmsweise Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung wurde während des Verfahrens mehrmals angepasst. Durch die vorhandene umgebende gewerbliche Nutzung können die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet im Geltungsbereich nicht ausgeschöpft werden. Die Lärmkontingentierung zum Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung hat unter Bezug auf die Rechtsprechung aber eine Teilfläche von etwa 1.000 m² mit einem Emissionskontingent von 64 dB(A) während des Tages und 60 dB(A) im Nachtzeitraum berücksichtigt. Aufgrund der Kleinflächigkeit wurde diese Kontingentfläche am nordwestlichen Rand im weiteren Verfahrensgang allerdings nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen übernahm die Gemeinde Affing für das Gesamtareal die Festsetzung einer eingeschränkten Gewerbefläche GEe. Für die zulässige Art der baulichen Nutzung lagen daher Einschränkungen vor, die sich auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beschränkten. Das Sachgebiet Bauleitplanung sah in dieser Ausformulierung allerdings im Vergleich zu nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben eine deutliche Nutzungseinschränkung für die Flächen. Betriebe, die über den Störungsgrad „nicht wesentlich störend“ hinausgehen, wären somit im

Gesamtareal nicht zulässig. Dies wäre selbst dann der Fall, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachgewiesen wird. Nachdem die getroffene Einschränkung „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ als immissionsschutzfachliche Abgrenzung zu einem uneingeschränkten GE vorgesehen war, eine tatsächlich schützenswerte Wohnbebauung im direkten und weiteren Umfeld aber nicht vorhanden ist, wurde zur Klarstellung der gemeindlichen Zielsetzung die Art der baulichen Nutzung entsprechend konkretisiert und die Formulierung „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ nicht mehr verwendet.

Ergänzend hat die Bauleitplanung angeregt, bezüglich der offenen Bauweise abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO generell Gebäude mit einer Länge über 50 m zuzulassen. Die Gemeinde hat diese Anregung aufgegriffen.

Auch der Immissionsschutz am Landratsamt thematisierte die vom Sachgebiet Bauleitplanung vorgetragene Aspekte bzgl. des bestehenden Wohngebäudes, einer zulässigen Betriebsleiterwohnung sowie der Art der baulichen Nutzung in einem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Insbesondere wurde ausgeführt, dass die schalltechnische Verträglichkeit bzgl. des Wohngebäudes nicht abschließend geklärt sei. Die Gemeinde wies zunächst auf die Abstimmung der Planung mit der Eigentümerin und auf deren Verkaufsabsichten hin. Dementsprechend wurde das Wohngebäude im Vorentwurf nicht als Immissionsort in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Nachdem während des Verfahrens das Wohngebäude mit den dazugehörigen Grundstücken veräußert wurde, erfolgte in der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung die Aufnahme des Wohngebäudes als Immissionsort.

Im weiteren Verfahren erkannte der Immissionsschutz, dass die umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht vollständig als Vorbelastung in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt seien. Ergänzend wurde ausgeführt, dass die Einhaltung der Emissionskontingente für die erforderliche Stellplatznutzung der Vergnügungsstätte auf dem GEe 4 während des Nachtzeitraumes bereits im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden sollte. Zudem wurde vorgeschlagen, Beherbergungsbetriebe im gesamten Gebiet auszuschließen sowie den Geltungsbereich auf die westlich anschließende gewerbliche Nutzung – mit aus Sicht des Immissionsschutzes teilweise ungeklärten Nutzungsverhältnissen - auszudehnen und das Gesamtareal im Bebauungsplan zu betrachten und zu regeln. Hierzu legte die Gemeinde Affing dar, dass neben der Berücksichtigung des Wohngebäudes sämtliche genehmigte Nutzungen in der Umgebung in der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden. Bezüglich der möglichen Parkplatznutzung für die Vergnügungsstätte innerhalb des GEe 4 wies die Gemeinde auf die auf der Fläche festgesetzten Emissionskontingente hin. Der Nachweis zur Einhaltung der Kontingente ist demnach - wie für alle weiteren Nutzungen im Gewerbegebiet auch - im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Für die Einbeziehung der angrenzenden Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sah die Gemeinde dagegen keine städtebauliche Notwendigkeit. Hier liegen baurechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vor. Die Anregung, Beherbergungsbetriebe im Geltungsbereich auszuschließen, nahm die Gemeinde in die Satzung auf.

Der Kreisbaumeister regte zu den möglichen Gebäudelängen von mehr als 50 m an, Fassadengliedernde Elemente in die Festsetzungen mit aufzunehmen. Zudem wurde eine wirksame Eingrünung der Gewerbeflächen am nördlichen Rand für erforderlich erachtet. Für die Fassadengliederung erfolgten entsprechende Ergänzungen zur Gebäudegestaltung. Bezüglich der Eingrünung im Norden verwies die Gemeinde auf die dort benachbarten Gehölzstrukturen sowie auf die durch die Erschließung und ein dort verlaufendes 20 kV-Kabel begrenzten Möglichkeiten hin.

Die Untere Naturschutzbehörde äußerte sich zu Einfriedungen und einer ökologischen Durchgängigkeit, der Beleuchtung, der Ein- und Durchgrünung sowie zum Artenschutz.

Die von der Gemeinde festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beschränken sich auf künftige Gewerbeflächen. Sie sind Teil der Baugrundstücke und können

damit auch eingefriedet werden. Die Berücksichtigung einer ökologischen Durchgängigkeit in Form von ausreichend Bodenabstand bei Einfriedungen innerhalb der Gewerbeflächen wurde nicht übernommen. Durch die teilweise hochfrequentierten Verkehrsflächen und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist eine Durchgängigkeit z.B. für Kleinsäuger im Gesamtgebiet bereits eingeschränkt und wird für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch als nicht zielführend erachtet. Mit den vorhandenen Gehölz- und Gewässerstrukturen im Norden und Westen des Gesamtareals liegen naturnahe und wirksame Elemente für unproblematische Wanderbeziehungen vor.

Hinsichtlich der Beleuchtung wurde im Bebauungsplan bereits auf eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung hingewiesen.

Für den Bebauungsplan hat die Gemeinde Affing eine faunistische Untersuchung zu Fledermausvorkommen veranlasst. Mittels bat-detector wurden Arten im und um den vorhandenen Gehölzbestand aufgezeichnet. An vorhandenen Bäumen sowie in den Gebäuden ließen sich dagegen keine Fledermäuse nachweisen. Astlöcher und ähnliche Strukturen an den Bäumen können aber potentiell als Quartier einzelner Individuen dienen. Insgesamt ist das vorhandene parkartige Areal auf dem Flurstück 1491/1 überwiegend als Jagdhabitat einzustufen. Die für Fledermäuse potentiell geeigneten 11 Bäume wurden im Gutachten erfasst. Die Gemeinde Affing hat den nördlichen Teil des Areals als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die dort erfassten 9 potentiellen Quartierbäume zum Erhalt festgesetzt. Die für Fledermäuse nutzbaren Strukturen an den vorhandenen Bäumen bleiben grundsätzlich bestehen. Ersatzmaßnahmen für zwei ggf. zu beseitigende pot. Quartierbäume sind damit nicht erforderlich. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ergab sich durch die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den Festsetzungen zum Erhalt von insgesamt 29 Bäumen somit nicht.

Das Sachgebiet Bodenschutzrecht am Landratsamt wies auf die geogenen Arsenbelastungen im Oberboden hin und empfahl zur Vermeidung von Schwierigkeiten bzw. erhöhten Entsorgungskosten eine baustellenbezogene Verwertung. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und gleichzeitig aber dargelegt, dass die Möglichkeiten der Verwendung vor Ort durch den hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad im Gewerbegebiet deutlich begrenzt sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfahl wegen der geogenen Bodenbelastungen einen qualifizierten Fachgutachter zur Überwachung der Aushubarbeiten bzw. zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 einzuschalten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Böden sicherzustellen. Die Gemeinde hat hierzu einen Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bürger

Im Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung sah der Bebauungsplan im Teilbereich B auf dem Flurstück 1491/2 anstatt einer gewerblichen Nutzung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken vor. Diese Fläche ist vertraglich einer Vergnügungsstätte am Linken Greuthweg im Gewerbegebiet Mühlhausen für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zugeordnet. Von Seiten des Betreibers wurde im Verfahren angeregt, neben der erforderlichen Stellplatznutzung auf der Fläche auch weitere bauliche Anlagen zu ermöglichen. Um der beabsichtigten Nutzung auf der Fläche Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Affing die Verkehrsfläche nicht weiterverfolgt und stattdessen eine Gewerbefläche (GEE 4) festgesetzt. Damit lassen sich sowohl Stellplätze wie auch bauliche Anlagen auf dem Areal verwirklichen. Neben einer deutlich höheren Flexibilität ist mit der Gewerbefläche auch ein höheres Emissionskontingent verbunden.

Affing, den 14. Sep. 2022

.....
 Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

