Teil C Begründung

INHALT

1 Anlass 2
2 Übergeordnete Ziele 2
2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung 2
2.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Affing 4
2.3 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB 4
2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen 5
3 Naturschutz / Artenschutz 5
4 Erschließung, Ver- und Entsorgung 6
4.1 Verkehrserschließung 6
4.2 Wasser- / Löschwasserversorgung 6
4.3 Grundwasser 6
4.4 Abwasserbeseitigung 6
5 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen 7
6 Immissionsschutz 10
7 Umweltprüfung 10
8 Städtebauliche Statistik 10
9 Literatur / Quellenangaben 11

1 Anlass

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung innerhalb der Gemeinde Affing befindet sich in Mühlhausen, westlich der Augsburger 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 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 vorgesehen 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 knapp 3 ha.

2 Übergeordnete Ziele

2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

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

(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.

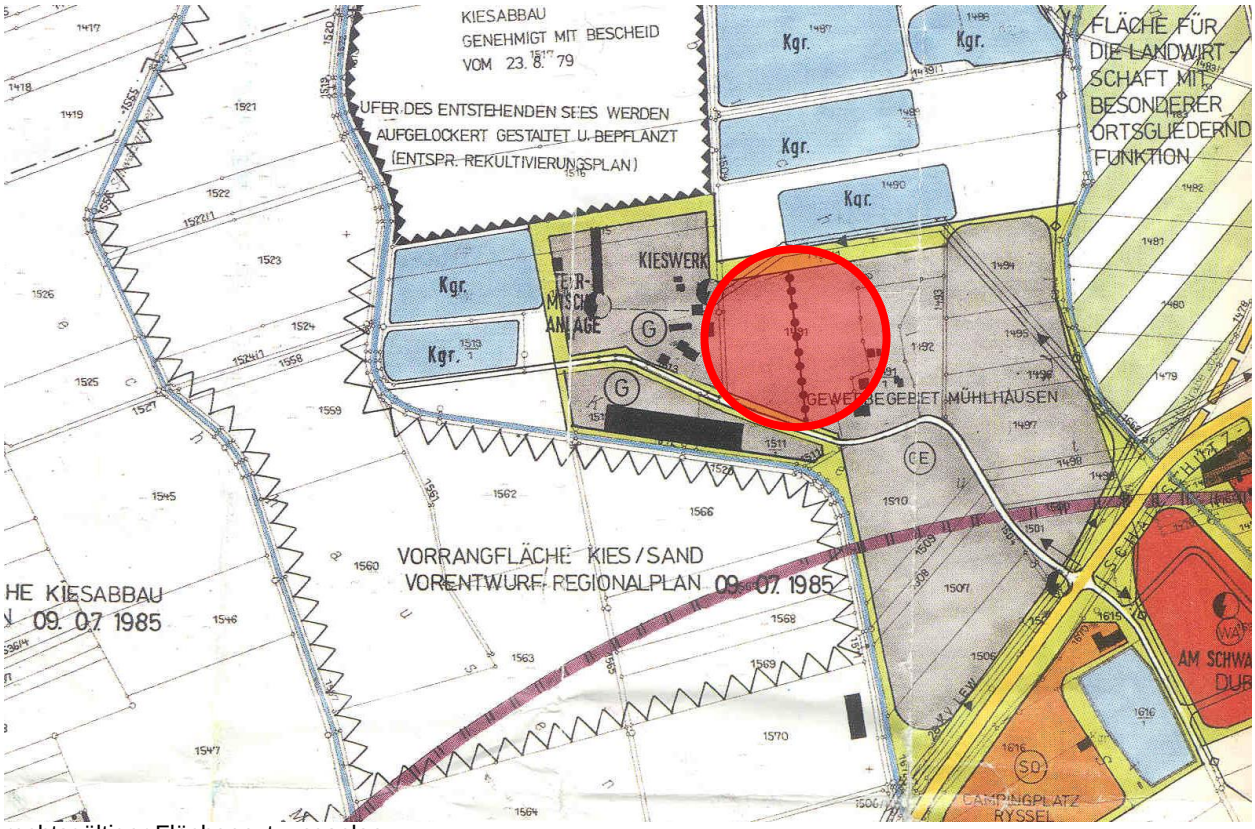
2.2 Ländlicher Raum

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.

2.2 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.

2.3 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 überplante Areal wird seit 1996 als Gewerbestandort 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.

2.4 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.

3 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 gehölzbewohnenden 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 (Schädigungsverbot 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.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung der künftigen Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße in das bestehende Gewerbegebiet. Die Verkehrserschließung 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 Fl-Nr. 1504. Von dort aus wird die Anbindung an den rechten Kreuthweg hergestellt, so dass keine Wendeanlagen erforderlich werden.

4.2 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.

4.3 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 von Grundwasser 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.

4.4 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. Zur Niederschlagwasserversickerung über oberflächennahe Flächen- oder Muldenversickerungen

ist aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde erforderlich.

5 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 Gewerbefläche im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Diese 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 den Bebauungsplan Nr. 30 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 noch bewohnte Grundstück im östlichen Anschluss. Dieses wird allerdings mit dem Bebauungsplan in eine Gewerbefläche überführt. Die Bereitschaft der Eigentümerin hierzu liegt vor.

Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung tritt eine Verbesserung der Emissions- und Immissionssituation im gesamten Areal ein, da dann nachts im Gebiet keine zusätzlichen schützenswerten Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Mit dem 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 sowie Vergnügungsstätten dient dazu, den Standort schwerpunktmäßig für Betriebe des produzierenden Gewerbes zu sichern.

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).

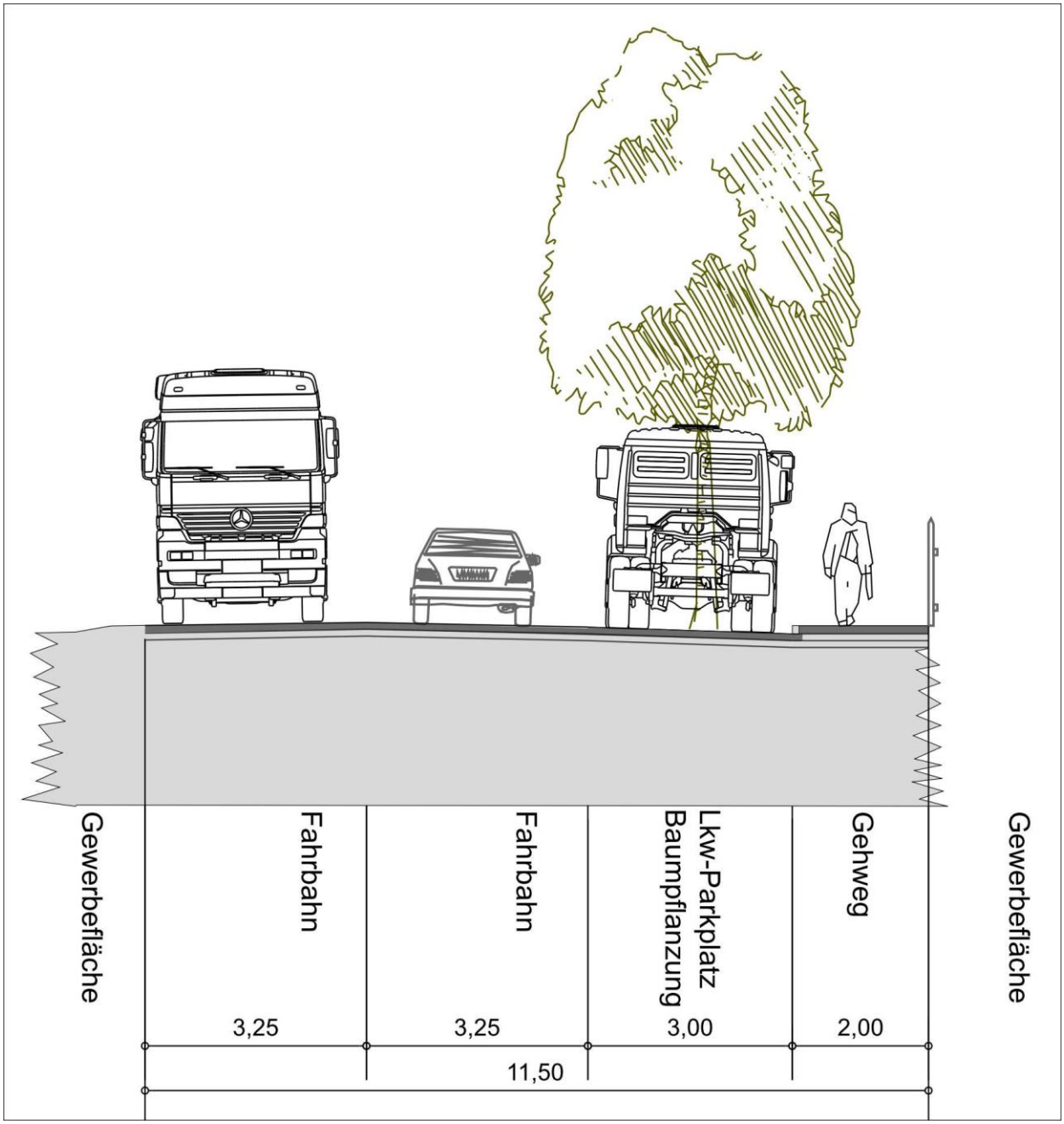
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgelegt und gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche für grünordnerische Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zur Verfügung stehen. Gegenüber den benachbarten Gewerbeflächen (GRZ: 0,7) wird die nach der BauNVO zulässige GRZ von 0,8 auch 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



Schemaschnitt Erschließungsstraße

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 herzustellen. Innerhalb der Verkehrsflächen können auch Lkw-Parkplätze und Grünstrukturen

entstehen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt auch einen durchgehenden Gehweg.

Gleichzeitig besteht bereits eine verkehrliche Anbindung der Flächen von Osten her über den rechten Kreuthweg. Die dort im Norden bestehende Wendeanlage erschließt die direkt angrenzende Gewerbefläche. Von den im Geltungsbereich liegenden 4.342 m² **öffentlicher Verkehrsfläche** sind bereits ca. 0,22 ha vorhanden. Der zusätzliche Flächenverbrauch für die Erschließung beschränkt sich daher auf lediglich weitere 0,2 ha.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden ca. 1.500 m² als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken** festgesetzt. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und soll den Stellplatzbedarf für eine im bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 vorhandene Vergnügungsstätte decken.

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. Auf öffentliche Flächen zur Eingrünung des Gewerbestandortes kann dagegen verzichtet werden. Für die weiteren Gewerbeflächen innerhalb des GE 2 und GE 3 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.

Weitere Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen um die im Gebiet des Bebauungsplanes vorgesehen Stellplatzflächen. Ziel der Gehölzanpflanzung auf dieser Fläche ist es einerseits dort vormals vorhandene Gehölzflächen wiederherzustellen und andererseits eine optische und räumliche Abgrenzung zwischen den Nutzungen Parkplatz und Gewerbe herbeizuführen.

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 und 1491/7 sowie des Parkplatzbereiches auf dem Flurstück 1491/2.

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.

6 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 11.03.2019 mit der Auftrags-Nr. 6038.0/2017-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.

7 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.

8 Städtebauliche Statistik

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

Nutzung:	**Fläche**	**Flächenanteil**
Gewerbefläche	29.338 m²	68 %
Öffentliche Verkehrsfläche davon Bestand: 1.963 m²	6.917 m²	16 %
Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parken	1.592 m²	3,7 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	800 m²	1,9%
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.516 m²	10,4 %
GESAMTFLÄCHE	**43.163 m²**	
Ausgleichsfläche (Fl-Nr. 1295 Gmkg. Anwalting)	5.705 m²	

9 Literatur / Quellenangaben

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

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie) 2013: 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

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.

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