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 21.01.2020

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

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

Projekt-Nr. 1730

INHALT

1 EINLEITUNG 4
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 4
1.2 Übergeordnete Vorgaben 4
1.2.1 Nationale Umweltziele 4
1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des Gemeinde Affing 7
1.4 ABSP Aichach-Friedberg 1992 / 2007 8
2 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETES 9
2.1 Lage und Umgebung 9
2.2 Naturräumliche Lage 9
2.3 Potentiell natürliche Vegetation 9
2.4 Freiraum- und Biotopstrukturen 9
3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG 9
4 BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT 10
4.1 Boden und Wasser 10
4.2 Klima und Luft 10
4.3 Arten und Biotope 10
4.4 Orts-/ Landschaftsbild 12
4.5 Mensch (Immissionsschutz / Freizeit und Erholung) 12
4.6 Kultur- und Sachgüter 12
5 KONFLIKTMINIMIERUNG 12
5.1 Schutzgut Boden 12
5.2 Schutzgut Wasser 13
5.3 Schutzgut Klima/Luft 13
5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
5.5 Schutzgut Landschaftsbild 14
5.6 Schutzgut Mensch 14
6 EINGRIFFSREGELUNG 14
6.1 Bestandsbewertung 14
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs 15
6.3 Erfassen des Eingriffs 16
6.4 Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 17
6.5 Ausgleichsmaßnahmen 17
6.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 18
7 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 19
7.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens 19
7.2 Prognose bei Durchführung der Planung 19
7.2.1 Bauphase 19
7.2.2 Betriebsphase 20
8 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 20

9 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 21

10 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) 21

11 ZUSAMMENFASSUNG 21

12 LITERATUR / QUELLEN 23

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	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**	
Ökokontofläche Fl-Nr. 1295 Gmkg. Anwalting	5.705 m²	

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 (PM2,5) 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 Lärmminderungstechnik 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 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.

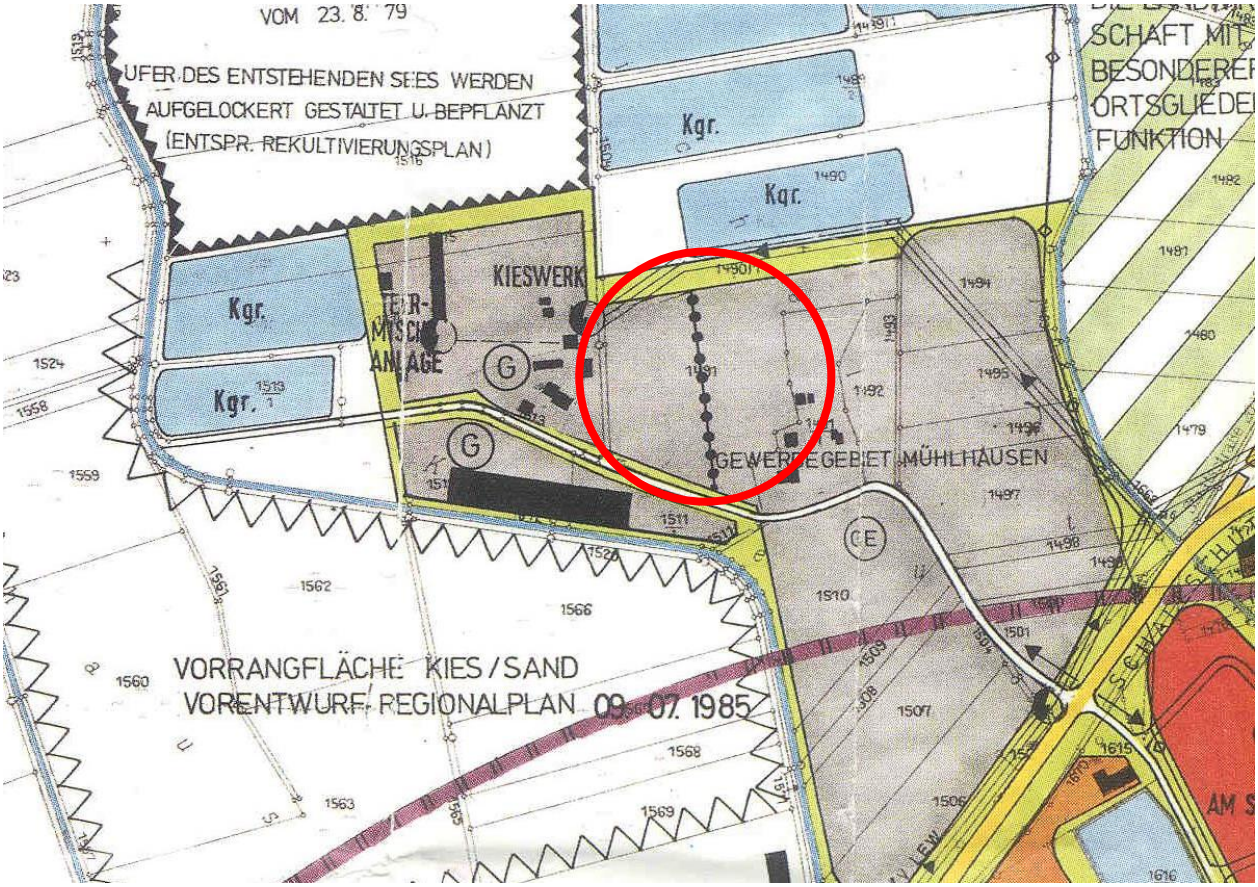
Der Verkehr muss außerdem einen signifikanten Beitrag zum Erreichen des deutschen Klimaschutzziels leisten. Nur so können in Deutschland bis zum Jahre 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden.

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 des 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 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 Gewerbestandortes „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.

4.2 Klima und Luft

Die landwirtschaftliche genutzte Fläche innerhalb des Gewerbestandortes 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.

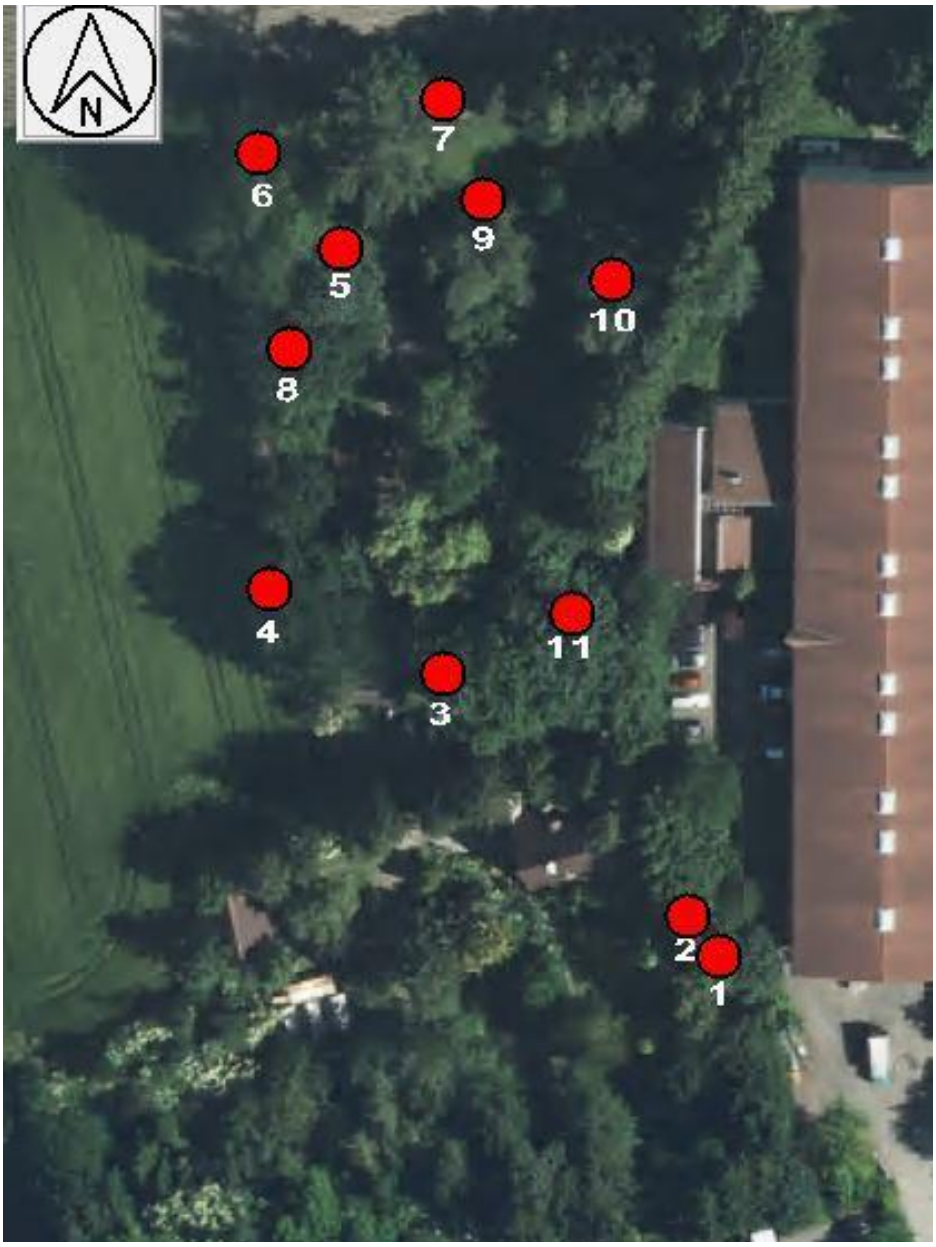
Die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes sowie der Abbauflächen im Norden sind nicht betroffen.

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 Deutchland	Rote Liste Bayern	Erhaltungszustand
Nyctalus noctula	Abendsegler	Vorwarnliste	ungefährdet	ungünstig - unzureichend
Pipstrellus pipistellus	Zwergfledermaus	ungefährdet	ungefährdet	günstig
Pipstrellus nathusii / kuhlii	Rauhaut-/ Weißrandfledermaus	ungefährdet	ungefährdet	günstig
(Myotis mystacinus / brandtii)	(Bart-/ Brandtfledermaus)	Vorwarnliste	ungefährdet / stark gefährdet	ungünstig - unzureichend
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	ungefährdet	ungefährdet	günstig
(Plecots auritus / austriacus)	(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 Rauhautfledermaus, 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 Rauhautfledermaus, 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 Jaghabitat 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 Augsburger 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 Augsburger 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 vorgesehen 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 Grundwasserköpers 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 bisherige 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	**mittel** anthropogen überprägter Boden; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört
WASSER	**mittel** grundwassernahe Böden
KLIMA / LUFT	**gering** kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung
ARTEN UND BIOTOPE	**gering** stark anthropogen geprägt, artenarme Agrarbiozönose im direkten Umgriff zur gewerblichen Nutzung
ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD	**gering** ohne wirksame Strukturen
GESAMTBERTUNG	*Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:* **gering, Kategorie I**

Ruderalflächen

SCHUTZGUT	BEWERTUNG
BODEN	**mittel** anthropogen überprägter Boden; Bodengefüge verändert; Bodenwasserhaushalt gestört
WASSER	**mittel** grundwassernahe Böden
KLIMA / LUFT	**mittel** kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung
ARTEN UND BIOTOPE	**mittel** Ruderalflächen mit einzelnen Gehölzen
ORTS-/ LANDSCHAFTSBILD	**mittel** bisherige Ortrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen Landschaftsbild
GESAMTBERTUNG	*Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:* **mittel, Kategorie II**

Gehölzkomplexe / Ziergarten

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

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

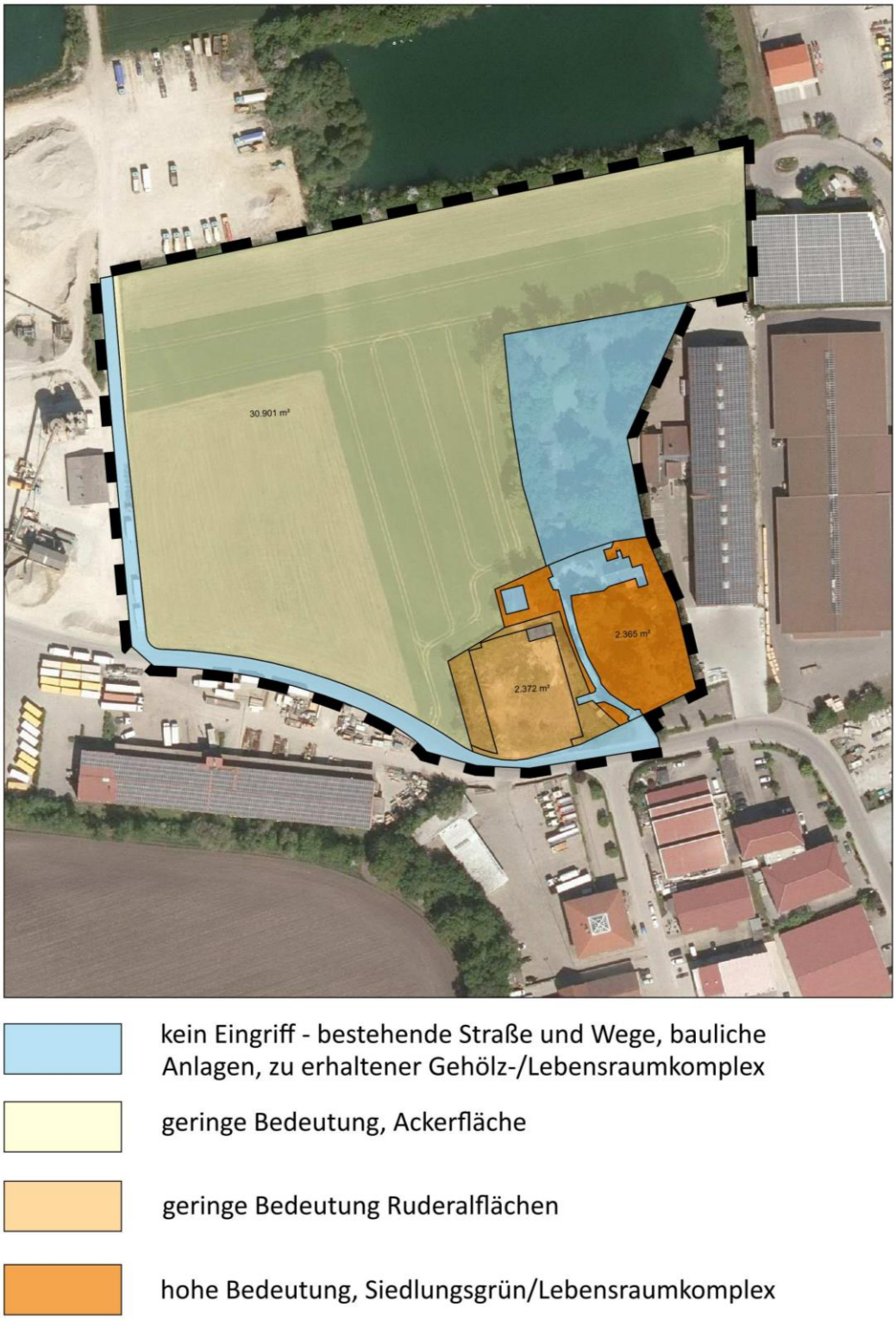
Die künftigen Gewerbeflächen schließen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet und an Erschließungsstraßen an. Für die Erschließung werden teilweise vorhandene Straße und Wege aufgegriffen.

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



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 m²		
Ackerfläche 30.901 m²	**A I** Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor **0,3**	**9.270 m²**
Ruderalfläche/Brachfläche 2.372 m²	**A I** Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 Verwendeter Faktor **0,35**	**830 m²**
Siedlungsgehölze, strukturreicher Ziergarten 2.366 m²	**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 rechtfertig 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 Fl-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 (m²)	Verwendete Fläche (m²) anrechenbarer Faktor 1,25	Verwendeter Zinsfaktor / Jahre	tatsächliche Fläche (m²)
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 Fl.-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 Verkehrssicheren: Belassen gefällter 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 Zufahrtsbereich 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 C_{O2}, 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. Vorgeschrieben 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 Gewerbestandorten 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 Niederschlagwasser 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 Gewerbestandorten 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. Jagdhabitate 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 eingriffsnahe 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.