

- Teil C -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg

**2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter
Grünordnung Nr. 42 „Am Robinienweg“**

- Entwurf -

B E G R Ü N D U N G

vom 17.11.2016

**geändert am:
06.04.2018**

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	4
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Regional- und landesplanerische Vorgaben	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Planungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne.	6
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	6
3.	Anlass für die Änderung	7
4.	Ziele der Änderung.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	10
4.4	Grünordnung	11
4.5	Verkehrliche Erschließung.....	11
4.6	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	12
5.	Ver- und Entsorgung.....	12
6.	Umweltschutz	13
6.1	Allgemein.....	13
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	14
6.3	Immissionsschutz	15
6.4	Boden, Wasser, Altlasten, Abfall	16
6.5	Denkmalschutz	20
7.	Städtebauliche Statistik	21
8.	In-Kraft-Treten	21

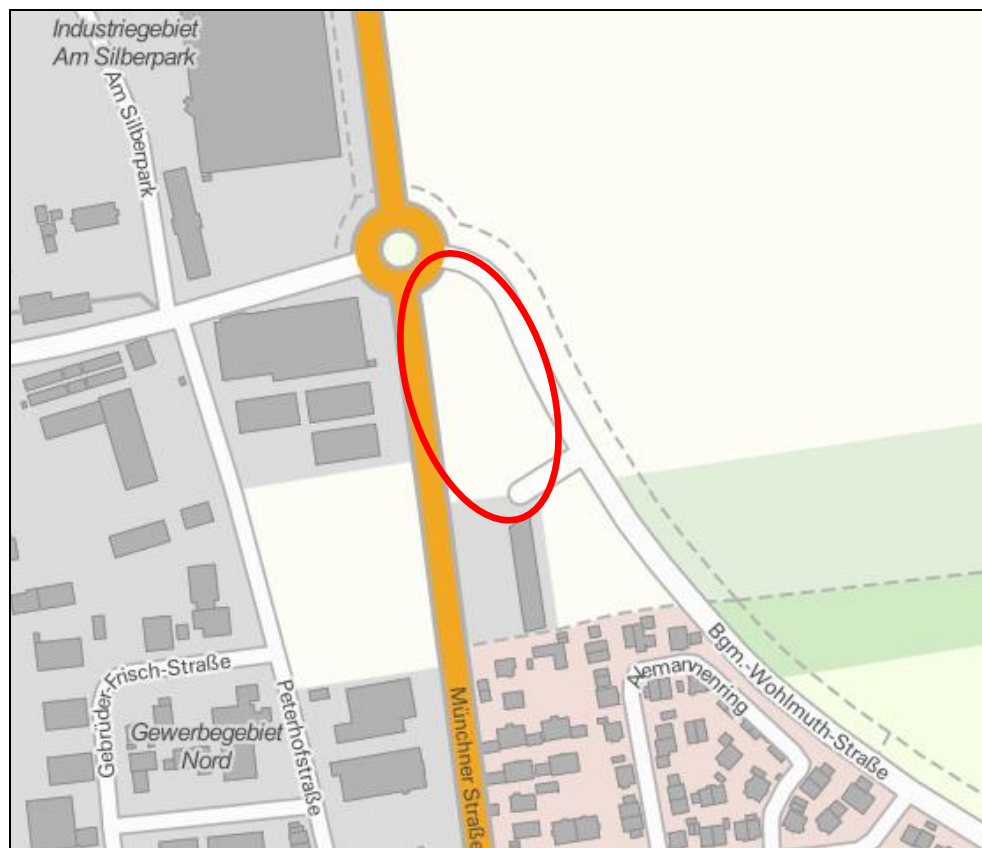
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 42 „Am Robinienweg“ der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 06.04.2018.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Änderungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 42 liegt am nördlichen Ortseingang von Kissing, östlich der Münchner Straße (Bundesstraße B 2) und westlich der Bgm.-Wohlmuth-Straße. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 3417/3 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 3417/5 (Robinienweg), jeweils Gemarkung Kissing.



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,67 ha. Davon entfallen ca. 0,61 ha auf Sonderbauflächen, ca. 0,04 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,01 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 0,01 ha auf die Fläche für Entsorgungsanlagen.

1.2 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal ist mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 497 m ü. NN weitestgehend eben.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang weitestgehend jedoch nicht entwickelt.

1.3 Geologie und Hydrologie

Das Änderungsgebiet liegt in der geologischen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Im natürlichen Untergrund liegen in diesem Bereich üblicherweise alt- bis mittelholozäne Schotterablagerungen aus sandigem Kies an. Als natürlicher Bodentyp haben sich fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.

Die verbreiteten quartären Flussschotter weisen einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten auf. Für das Änderungsgebiet liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserhältnissen vor. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Zu ggf. vorliegenden Altlasten wird auf Pkt. 6.4 verwiesen.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Änderungsgebiet ist vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben (Bgm.-Wohlmuth-Straße, Münchner Straße, Robinienweg). Die darüber hinaus an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen durch gewerbliche Nutzung,
- im Osten und Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie

- im Süden durch eine Tankstelle und darüber hinaus durch Wohnbebauung.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

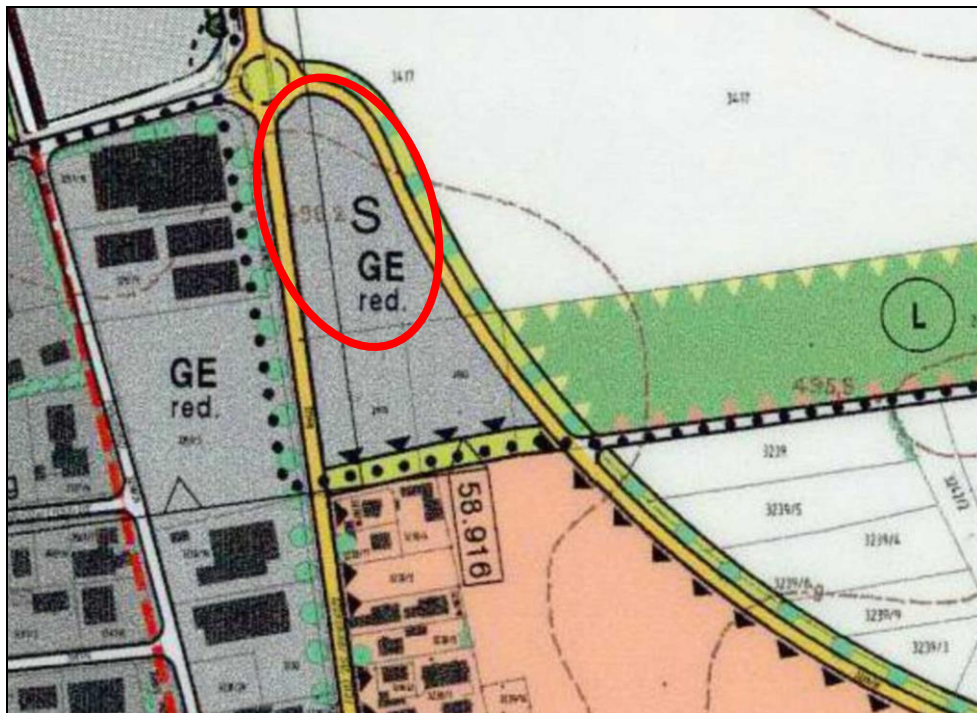
2.1 Regional- und landesplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Kissing befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes der Stadt Augsburg an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg-Mering-München.

Die Planung trägt der regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse in der Region grundsätzlich Rechnung.

Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung somit grundsätzlich nicht entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing mit Lage Änderungsgebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing ist das überplante Areal als gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) dargestellt.

Nachdem das Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Planungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Änderungsgebiet ist größtenteils bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 „Am Robinienweg“ sowie der seit 2004 rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes liegt in der planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung einschließlich der hierzu erforderlichen Verkehrs- und Grünstrukturen auf den Flächen westlich der Bgm.-Wohlmuth-Straße und östlich der Münchener Straße (B 2). Demzufolge sind die Flächen im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 42 in diesem verbindlichen Bauleitplan als „Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dem künftigen Inkrafttreten der plangegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 42 „Am Robinienweg“ einschließlich der hierzu bereits existierenden 1. Änderung für den überplanten Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 42 „Am Robinienweg“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung bislang teilweise noch ungenutzter bzw. nur teilweise genutzter Innerortsflächen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GR = 1.700 m²) deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Änderung

Das Grundstück Fl. Nr. 3417/3 am nördlichen Ortsrand von Kissing wird noch als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Aufgrund der Lage und der hervorragenden Erschließung des Änderungsgebietes sowie der Tatsache, dass das Änderungsgebiet in der seit 2004 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 42 „Am Robinienweg“ bereits als „Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen“ gemäß § 8 BauNVO als Baufläche festgesetzt ist, weist das überplante Areal die grundsätzliche Eignung für eine bauliche Nutzung auf.

Derzeit besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors, das bislang landwirtschaftlich genutzte Grundstück am nördlichen Ortseingang von Kissing einer baulichen Nutzung zuzuführen. Auf dem überplanten Areal soll im nördlichen Teilbereich ein 4-stöckiges Hotel mit integriertem

Restaurant und einer Bäckerei entstehen. Im südlichen Teilbereich ist ein Geschäftshaus einschließlich zugehöriger Räume für die Lagerung, die Ausstellung und den Verkauf von Fliesen sowie Büroräume vorgesehen.

Nachdem die geplante Nutzung (Hotel, Geschäftshaus) nicht einer rein gewerblichen Nutzung i.S.d. § 8 BauNVO entspricht und somit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht mit den Festsetzungen (GE_{red}) der für das überplante Areal rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 korrespondiert, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erforderlich.

Um neben der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung die in diesem Zusammenhang geplanten baulichen Anlagen an diesem Standort auch planungsrechtlich sichern zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 in diesem Bereich geändert werden. Das bisherige „Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE_{red})“ wird im Zuge der 2. Änderung als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Hotel/Geschäftshaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und mit den darüber hinaus erforderlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung, etc. ergänzt.

4. Ziele der Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 (inkl. 1. Änderung) und wurde in diesem Bebauungsplan bereits analog zu den umliegenden Nutzflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da die geplanten Nutzungen (Hotel und Geschäftshaus), insbesondere aufgrund der vorgesehenen Errichtung eines Hotels, in einem Gewerbegebiet (GE_{red}) planungsrechtlich nicht uneingeschränkt zulässig sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung der Gebäude eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Da sich die geplante Nutzung im Zusammenhang betrachtet von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (vgl. § 11 Abs. 1 BauNVO), ist im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 42 die Festsetzung des Änderungsgebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel/Geschäftshaus“ vorgesehen.

Sonstige Sondergebiete sind Baugebiete im Sinne von § 1 Absätze 2 und 3 BauNVO. Die in ihnen festgesetzten Nutzungen sind jedoch generell oder in dieser Konzentration oder Zusammenstellung in einem anderen Baugebiet (im vorliegenden Fall GE) unzulässig. Der besondere Nutzungszweck wird durch die Beschriftung in der Planzeichnung und dem Textteil angegeben. Er ist so eindeutig bestimmt und textlich festgesetzt, dass die Definition keine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Nutzung zulässt. Die vorgenannten planungsrechtlichen Vorgaben können durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel/Geschäftshaus“ erfüllt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Rahmen der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die geplante Errichtung eines Hotels und eines Geschäftshauses vorgenommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das überplante Areal im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 (inkl. 1. Änderung) bislang durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), im südlichen Teil durch die Geschossflächenzahl (GFZ 1,6), die Anzahl der Vollgeschosse (III-IV bzw. II) sowie die maximale Wandhöhe (WH 16,0 m bzw. 10,0 m) festgelegt.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Es soll von einer Grundflächenzahl abgesehen werden und stattdessen eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Mit einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 1.700 m² (650 m² Hotel, 1.050 m² Geschäftshaus) bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche (ca. 6.100 m²) ergibt sich eine berechnete GRZ von knapp 0,3 und somit eine flächenmäßige Auflockerung der Bebauung im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung im Gewerbegebiet. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen.

Mit dem im Vergleich zu den gewerblichen Nutzflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 (inkl. 1. Änderung) zusätzlich zulässigem Vollgeschoss (III-V statt III-IV im nördlichen Teil (Hotel) und III statt II im südlichen Teil (Geschäftshaus)) soll am nördlichen Ortsrand von Kissing eine markante bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Dieser Festset-

zung trägt auch die festgesetzte maximale Wandhöhe von 16,5 m für das geplante Hotelgebäude und 12,0 m für das Geschäftshaus Rechnung.

Mit der weiterhin gewählten abweichenden Bauweise kann eine, für die geplante Nutzung erforderliche, zusammenhängende Bebauung mit einer Länge von mehr als 50 m auf einer Ebene sichergestellt werden.

Im Zuge der 2. Änderung wird auch die überbaubare Grundstücksfläche auf dem überplanten Areal durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen konkretisiert und auf die geplante Nutzung abgestellt.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen (Dach-, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Standorte der Müllcontainer, Webeanlagen etc.) sind erforderlich, um eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes sicherstellen zu können. Die durch die gestalterischen Festsetzungen gewährleistete möglichst verträgliche Ausbildung der Gebäude hinsichtlich Gebäudehöhe, -kubatur und Fassadengestaltung trägt zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung dazu bei, dass sich das Sondergebiet in verträglicher Art und Weise in die Landschaft einfügt.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit auch eine unverträgliche Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des neuen Sondergebietes verhindert werden.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

4.4 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen. Vorrangigstes Ziel aller grünordnerischer Festsetzungen ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Reduzierung von Beeinträchtigungen soweit irgend möglich.

Um eine ansprechende Eingrünung des Sondergebietes gewährleisten zu können, wird im nördlichen Änderungsgebiet an der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 vorgegebenen Eingrünung auch weiterhin festgehalten. Abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird diese Fläche in der 2. Änderung jedoch als „Fläche mit Pflanzbindungen“ festgesetzt und die Verpflichtung zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen nun auf den Grundstückeigentümer übertragen.

Mit den Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung der Bauflächen und zur Randeingrünung, die sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen, kann eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen um die am nördlichen Ortsrand von Kissing liegende bauliche Nutzung gewährleistet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über eine Zu- und Abfahrt am bereits bestehenden Robinienweg von Osten her mit Anbindung an die Bgm.-Wohlmuth-Straße sichergestellt. Die fuß- und radläufige Erschließung kann sowohl über die Bundesstraße 2 als auch über den Robinienweg erfolgen.

Um die Erschließung des überplanten Areals für Kfz und LKW ausschließlich auf die bestehende Zufahrt am Robinienweg beschränken zu können, wird entlang der nordöstlichen bzw. nördlichen und westlichen Grenze des Änderungsgebietes eine Ein- und Ausfahrt durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die geplante Nutzung muss vollumfänglich auf dem privaten Grundstück erfolgen. Zur Ermittlung der insgesamt erforderlichen Stellplätze wird die entsprechende Anzahl der Stellplätze für jede Art der baulichen Nutzung in Sondergebiet konkret festgesetzt.

4.6 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Änderungsgebietes, sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über den Robinienweg ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen weist das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth darauf hin, dass die Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser über die hier vorliegenden schadstoffbelasteten Bodenschichten aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes generell zu vermeiden ist. Die Fachbehörde schlägt folgende Vorgehensweise vor:

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial im Bereich der Versickerungsanlagen ist vollständig zu entfernen und zu gewährleisten, dass auch seitlich keine Versickerung über belastetem Boden erfolgt (z.B. Abdichtung mit Folie etc.). Alternativ können die Versickerungsanlagen außerhalb oder unterhalb der schadstoffbelasteten Bodenschichten/Auffüllungen errichtet werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfiehlt auch hinsichtlich der Baumaßnahmen für die Errichtung der Versickerungsanlagen die Überwachung durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen, um zu gewährleisten, dass die Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes gewahrt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 (inkl. 1. Änderung) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage ist im gesamten Änderungsgebiet bereits eine gewerbliche Nutzung und Nutzung durch Stellplatzflächen zulässig.

Derzeit besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Investors, das bislang landwirtschaftlich genutzte Grundstück am nördlichen Ortseingang von Kissing einer baulichen Nutzung zuzuführen. Auf dem überplanten Areal soll im nördlichen Teilbereich ein Hotel mit integriertem Restaurant und einer Bäckerei entstehen. Im südlichen Teilbereich ist ein Geschäftshaus einschließlich zugehöriger Räume für die Lagerung, die Ausstellung und den Verkauf von Fliesen sowie Büroräume vorgesehen. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht eine solche Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 (inkl. 1. Änderung) für den überplanten Bereich planungsrechtlich gesichert ist, jedoch nicht vor. Daher ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 und insbesondere eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 bereits eine bauliche Nutzung zu gewerblichen Zwecken möglich war, ist mit der aktuellen Änderung nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Kissing zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.4) wird das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 für eine Bebauung zugänglichen Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Mit den neu geplanten Baumpflanzungen im Norden des Änderungsgebietes sowie entlang der Bundesstraße 2 sowie der geplanten inneren Durchgrünung (1 Baum pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche) können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Änderungsgebiet wirksam vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Änderungsgebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß

§ 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Änderungsgebiet Neupflanzungen vorgenommen werden. Zudem werden insbesondere im Norden des Änderungsgebiets neue Gehölzstrukturen geschaffen, die künftig als Habitate fungieren können.

6.3 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der unmittelbar östlich benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit der geplanten Sondernutzung vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke im Änderungsgebiet entschädigungslos hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06.00 Uhr morgens und auch an Sonn- und Feiertagen, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evt. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das Änderungsgebiet ist durch die Verkehrsemissionen aus dem Straßenverkehr der westlich verlaufenden Bundesstraße 2 und der östlich verlaufenden Bgm.-Wohlmuth-Straße bereits vorbelastet. Für Betriebsleiterwohnungen kann durch eine Orientierung der Schlaf- und Ruheräumen oder alternative Maßnahmen (hohes Schalldämmmaß an Außenbauteilen, etc.) den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach DIN 4109 an diese schutzbedürftigen Räumlichkeiten Rechnung getragen werden. Das durch die geplante Nutzung auf den öffentlichen Straßen bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen spielt im Vergleich zum heutigen Straßenverkehr nur eine untergeordnete Rolle.

Hinsichtlich der Emissionen der auf dem Änderungsgebiet zulässigen Sondernutzung wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 (inkl. 1. Änderung) immissionswirksame, flächenbezogene Schalleis-

tungspegel (Tag/Nacht: 60/45 dB (A)/m²) in der Art festgesetzt, dass in Summenwirkungen mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse an den südlich befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen östlich der Münchener Straße Rechnung getragen werden. Diese Vorgaben werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 auch weiterhin beibehalten.

6.4 Boden, Wasser, Altlasten, Abfall

Das Grundstück Fl. Nr. 3417/3 der Gemarkung Kissing, das im westlichen Teilbereich der Altlastenverdachtsfläche "ehemalige Kläranlage" zu liegen kommt, soll zukünftig wie unter Pkt. 3 und 4 beschrieben als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Geschäftshaus“ genutzt werden.

Das Areal um das geplante Gebäude soll versiegelt und - von unbedeutenden randlichen Grünstreifen abgesehen - vollflächig für Parkplätze bzw. Verkehrsflächen verwendet werden. Eine Errichtung von Kinderspielflächen oder allgemeiner Wohnbebauung bzw. Verwendung des Grundstückes für landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung ist nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und vorhandenen Schadstoffgehalte werden sich zukünftig keine Beeinträchtigungen entlang der potentiellen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze oder Boden-Grundwasser mehr ergeben können. Dementsprechend wurde durch das Landratsamt Aichach-Friedberg, SG 43, bereits vor längerer Zeit in Aussicht gestellt hat, die Fläche aus dem Altlastenkataster zu entlassen.

Ungeachtet dessen liegen im Bereich des überplanten Grundstückes künstliche Auffüllungen vor, die sich als merklich oder teils sogar stärker schadstoffhaltig erwiesen haben.

Im Bericht „Abtrag und anderweitige Wiederverwertung des Oberbodens aus dem Umgriff der „ehemaligen Kläranlage“ auf Fl. Nr. 3417/3 der Gemarkung Kissing (Az. 461701) des Büros Dr. Schön vom 26.10.2017 werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchung im betreffenden Bereich dokumentiert.

Die vorhandenen Verunreinigungen des Untergrundes sind in erster Linie auf eine etwa 0,5 m mächtige Kiestragschicht zurückzuführen, die eingebaut wurde, um die Errichtung und Bewirtschaftung des früheren zentralen Erdbeckens zu ermöglichen. In dieser Kiestragschicht sind Beimengungen von teerhaltigern Straßenaufbruch mit enthalten.

Nachdem die „ehemalige Kläranlage“ mit dem Anschluss an den Schmutzwasserkanal Richtung Stadt Augsburg ab etwa Ende der 1960er-Jahre nicht länger benötigt wurde, wurde das Erdbecken selbst mit organoleptisch unauffälligem, aber bodenmechanisch minderwertigem Erdaushub verfüllt. Dieser setzt sich hauptsächlich aus Tonen und Schluffen mit teils nur weicher Konsistenz sowie gemischtkörnigen Kiesen zusammen. Abschließend wurde das Gelände insgesamt mit einer etwa 0,3 m mächtigen Schicht aus Mutterboden überdeckt.

Im Laufe der Jahrzehnte wurden infolge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Grundstückes, die auf Fl. Nr. 3417/3 erst vor einigen Jahren eingestellt wurde bzw. östlich der Bgm.-Wohlmuth-Straße auf Fl. Nr. 3417 auch weiterhin betrieben werden soll, vereinzelte Teerbrocken in den Oberboden mit aufgefplügt, zerrieben und verteilt.

Um die Parkplätze bzw. Verkehrsflächen auf Fl. Nr. 3417/3 herstellen zu können, sollte der bestehende, bodenmechanisch nur unzureichend tragfähige Oberboden vorab abgetragen und anderweitig wiederverwertet werden. Die Arbeiten zum Abtrag, Laden und Abtransport des schadstoffhaltigen Oberbodens sind vom 17.03. - 05.09.2017 erfolgt. Im Zuge der Maßnahme wurde der schadstoffhaltige bzw. teils auch nur geringfügig verunreinigte Oberboden auf etwa zwei Dritteln der gesamten Fläche abgetragen.

Nach Abschluss der Arbeiten liegt auf der Fläche derzeit noch ein Haufwerk auf, das für eine Überdeckung des Geländes östlich der Bgm.-Wohlmuth-Straße verwendet werden sollte bzw. aufgrund seiner lediglich geringfügigen Schadstoffgehalte unter Umständen auch nahezu beliebig anderweitig wiederverwertet werden kann.

Der natürlich anstehende Oberboden selbst ist auch deutlich abseits der „ehemaligen Kläranlage“ noch teils merklich mit PAK verunreinigt. Ein offensichtlicher Grund hierfür ist nicht ersichtlich. Zumindest von den Proben der nördlichen Böschung aus ist ein unmittelbarer räumlicher Bezug zum Umgriff der „ehemaligen Kläranlage“ jedenfalls nicht mehr gegeben.

Unabhängig von ihrer konkreten Ursache sind die noch vorhandenen Verunreinigungen des Oberbodens allerdings nicht so bedeutend, dass alleine deshalb ein Aushub und eine spezielle Entsorgung des Materials erforderlich würden. Dennoch sind eine fachgerechte Beprobung, chemische Untersuchung und abfallrechtliche Klassifizierung des vorhandenen Oberbodens vorzusehen, um eine fachgerechte Verwertung des noch verbliebenen Materials sicherstellen zu können. Vergleichbares gilt, soweit Material der verunreinigten Kiestragschicht oder Aushub aus dem Umgriff

des ehemaligen Erdbeckens heraus aufgrund des bautechnischen Erfordernisses ausgehoben werden sollte.

Das Erdreich unterschiedlicher Herkunft und Beschaffenheit ist im Zuge eventuellen Aushubs nach Aussehen und mutmaßlichen Schadstoffgehalten möglichst sorgfältig voneinander zu trennen und darf mit dem Aushub des natürlich anstehenden Untergrundes nicht vermischt werden.

In bodenmechanischer Hinsicht liegen innerhalb des ehemaligen Erdbeckens nur vergleichsweise minderwertige Auffüllungen (hauptsächlich Tone und Schluffe mit lediglich weicher Konsistenz, gemischtkörnige Kiese) vor.

Mit der bestehenden Kiestragschicht, die an der Oberfläche des abgeschobenen Geländes abseits des Erdbeckens ansteht, liegt ein verhältnismäßig tragfähiger Untergrund vor. Diese kann in den Unterbau der beabsichtigten Parkplätze bzw. Verkehrsflächen voraussichtlich unmittelbar mit einbezogen werden.

Somit sind technisch, fachlich und rechtlich die Voraussetzungen geschaffen, das Gelände der geplanten Nutzung zuführen zu können.

Unabhängig von den genannten Erwägungen sind Schichtenaufbau, Lagerungsdichte und Tragfähigkeit des Untergrundes im Umgriff wie auch abseits der „ehemaligen Kläranlage“ vom zukünftigen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 3417/3 im Zuge eines Baugrundgutachtens selbst noch eigenverantwortlich ermitteln und bestätigen zu lassen.

Im Zuge des Baus der Nordostumgehung von Neukissing wurden die Auffüllungen im Bereich der ehemalige Kläranlage Kissing auf dem damaligen Grundstück 3417 vom Diplomgeologen Dr. Christian Schön orientierend untersucht. Vom 31.08. bis 04.09.2001 wurden die schadstoffbelasteten Auffüllungen im Bereich der Trassenführung aus bautechnischen Gründen unter gutachterlicher Aufsicht komplett ausgehoben und entsorgt. Weitere Maßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser waren nicht erforderlich. Es sind jedoch schadstoffhaltige Auffüllungen in anderen Teilbereichen des ehemaligen Grundstückes Fl. Nr. 3417 verblieben.

Die westliche Teilfläche dieses Grundstückes wurde anschließend als Gewerbegebiet ausgewiesen und den Bauherren eine gutachterliche Überwachung aller Aushubmaßnahmen aufgegeben. Untersuchungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze wurden bis zur Klärung der Nutzung (evtl. Betriebsleiterwohnungen, Gärten) zurückgestellt.

Nunmehr ist geplant auf dem Grundstück Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- und Lagegebäude zu errichten. Abseits der geplanten Gebäude soll das Gelände nahezu vollständig versiegelt und für Park- bzw. Verkehrsflächen verwendet werden. Dazu muss aus bautechnischen Gründen der belastete Oberboden abgetragen werden, was die Gemeinde Kissing unter gutachterlicher Begleitung bereits durchführen ließ.

Aus dem Bericht des Diplom-Geologen Dr. Schön zum Oberbodenabtrag auf Fl. Nr. 3417/3 Gmkg. Kissing mit abschließender Gefährdungsabschätzung vom 26.10.2017 ist ersichtlich, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 3417/3 der schadstoffhaltige Oberboden auf etwa zwei Dritteln der gesamten Fläche abgetragen wurde.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wurde einer nutzungsorientierten Entlassung des Grundstückes Aus dem Altlastenkataster mit E-Mail vom 03.11.2017 zugestimmt.

Eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung ist nicht vorgesehen, der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist daher derzeit nicht relevant.

Trotz der verbliebenen Belastungen im Oberboden sieht der Gutachter kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Das Gesundheitsamt Aichach hat sich dem in seiner Stellungnahme vom 03.11.2017 angeschlossen.

Das Grundstück Flur-Nr. 3417/3 Gemarkung Kissing wurde deshalb mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 06.11.2017 (43-1783-2/11.748) deshalb nutzungsbezogen unter folgender Auflage aus dem Altlastenkataster entlassen:

Sollte sich die Nutzung des Grundstückes ändern, ist eine Neubewertung der Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Das LRA ist ggf. rechtzeitig vorab zu informieren.

Hinweis:

Da im Boden abfallrechtlich relevante Belastungen vorhanden sind, wird empfohlen evtl. weitere Aushubmaßnahmen durch einen nach § 18 BBodSchG i.V.m. der VSU Boden und Altlasten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zertifizierten privaten Sachverständigen begleiten und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Aichach-Friedberg, SG43, ggf. vorzulegen.

6.5 Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet selbst wird nicht unmittelbar von Denkmälern berührt. Ca. 100 m westlich des überplanten Areals verläuft sich mit einer Straße der römischen Kaiserzeit (Inv. Nr. D-7-7631-0546) ein bekanntes Bodendenkmal im näheren Umfeld des Änderungsgebietes. Zudem befinden sich östlich des überplanten Areals mehrere Grabhügel der Hallstattzeit (Inv. Nr. D-7-7631-0063). Diese Bodendenkmäler zeugen von der archäologischen Relevanz des Änderungsgebietes und seiner Umgebung.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,61	91,0
▪ Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel/Geschäftshaus“	0,61	91,0
Verkehrsflächen	0,04	6,0
▪ Straßenverkehrsflächen (inkl. bestehende Bushaltestelle)	0,04	6,0
Grün- und Freiflächen	0,01	1,5
▪ Öffentliche Grünflächen	0,01	1,5
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,01	1,5
▪ Fläche für Entsorgungsanlagen	0,01	1,5
Gesamtfläche	0,67	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 42 „Am Robinienweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 06.04.2018


ARNOLD CONSULT