

- Teil C -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbegebiet Nord“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 26.10.2017

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ in der Fassung vom 26.10.2017.

Entwurfsverfasser
der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil des seit in den 1990er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 setzt für das überplante Areal östlich der Münchner Straße (B 2) eine Nutzung als „Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE_{red})“ fest. Mit dieser Nutzung soll eine gewerbliche Nutzung mit schalltechnisch reduzierten Betrieben planungsrechtlich gesichert werden.



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Begrenzung der gewerblichen Flächen wurde eine private Grünfläche festgesetzt. Entlang der B2 wurden zudem fünf „Bäume zu erhalten“ festgesetzt. Eine bestehende Richtfunkverbindung, die nachrichtlich dargestellt ist, tangiert das überplante Areal.

Anlass der Änderung:

Im Zuge der bereits laufenden Planungen zu einer baulichen Nutzung des Änderungsareals soll die planungsrechtlich bereits gesicherte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) geringfügig erweitert werden, um den künftig ansässigen Betrieben eine optimale Nutzung und Anordnung der gewerblichen Gebäude zu ermöglichen. In diesem Zuge werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht umgesetzten Grünflächen überplant und den gewerblichen Bauflächen zugeschlagen. Teilweise wird dabei im östlichen Bereich die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 2 tangiert. Da sich die Ortsdurchfahrtsgrenze aufgrund der baulichen Entwicklungen nördlich des Änderungsgebietes inzwischen im Bereich des Kreisverkehrs am nördlichen Ortseingang befindet und südwestlich des Änderungsgebietes westlich der B 2 ebenfalls bereits bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone errichtet wurden, kann aus Sicht der Gemeinde innerhalb dieser Bereiche des Änderungsgebietes eine Bebauung zu gewerblichen Zwecken erfolgen. Die Grünfläche entlang der Münchener Straße sowie die bestehenden Bäume bleiben dabei erhalten und sind in der Planzeichnung (Teil A) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 auch dementsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche der gewerblichen Nutzflächen (Erweiterung Baugrenzen, Rücknahme Grünflächen) werden auf die geplante Ausdehnung abgestellt. Darüber hinaus sind in Verbindung mit den zeichnerischen Änderungen/Anpassungen auch noch Konkretisierungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zu „Gebäudehöhen“ und zu „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ erforderlich.

Um eine direkte Erschließung des Änderungsgebietes über die Münchener Straße (B 2) und somit Verkehrsbehinderungen sowie unübersichtliche Situationen ausschließen zu können, werden in diesem Bereich wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Erschließung des Änderungsareals soll vollständig über die Peterhofstraße erfolgen.

Neben den vorgenannten Änderungen erfolgt für die sonstigen zeichnerischen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ keine Änderung. Damit kann trotz der geplanten Änderungen/Anpassungen auch weiterhin sichergestellt werden, dass sich die gewerbliche Nutzung auch künftig in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung in Kissing einfügen wird.

Da trotz der vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Kissing für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ vom 16.01.1996 die 5. Änderung vorgenommen werden.

B) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang baulich noch nicht genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche 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 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.

C) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 3251/3 sowie Teilflächen der Grundstücke der Fl. Nr. 3251/9 und 3238/19, Gemarkung Kissing.

Das ca. 1,09 ha große Änderungsgebiet befindet sich im Norden der Ortslage Kissing innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Nord und wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsgebietes befinden sich fünf Bestandsbäume, die im Zuge der Änderungsplanung jedoch erhalten bleiben.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend durch die gewerbliche Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes geprägt. Unmittelbar östlich des Änderungsgebietes verläuft die Münchner Straße (B 2), an die wiederum östlich eine Tankstelle angrenzt. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Peterhofstraße gewährleistet.

Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen in der Planzeichnung (Festsetzung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt; Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche mit Rücknahme Grünflächen) und der Änderungen der textlichen Festsetzungen zu den Kapiteln „Gebäudehöhen“ und „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ (1. Änderung) unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die allgemeine Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ (inkl. Änderungen hierzu) gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

D) Gebäudehöhen

Um die geplanten Gebäude teilweise mit betrieblich bedingten Abluftrohren bzw. Kaminen oder Lichtquellen versehen zu können, darf die für das Änderungsgebiet maximal festgesetzte Traufhöhe durch diese untergeordneten Dachaufbauten überschritten werden. Die bislang festgesetzte Abweichung von maximal 10 %, was einer Höhe von maximal 1,0 m ent-

spricht, soll dabei entfallen, um den Betrieben die technischen Möglichkeiten einzuräumen, das Gebäude wirtschaftlich effizient errichten zu können. Der betriebsbedingte Nachweis für eine Abweichung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe bleibt von der Änderung unberührt und ist somit weiterhin zu erbringen.

E) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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 Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Um den zusätzlichen Eingriff in die zwar noch nicht umgesetzten, planungsrechtlich jedoch gesicherten und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 dementsprechend festgesetzten Grünflächen zu kompensieren sind neben dem bereits erbrachten Ausgleich für die gewerblichen Bauflächen jedoch weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die zu erwartenden zusätzlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und dem damit verbundenen Eingriff in planungsrechtlich gesicherte Grünflächen auf die Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen zusätzlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB, wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung auf Grundlage des räumlichen Geltungsbereich des Änderungsgebiets ermittelt.

Dabei wurde zunächst der Bestand überschlägig nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind.

Durch die Änderungsplanung erfolgt ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Für das Änderungsgebiet ist eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) vorgesehen, was dem Typ A entspricht.

Daraus ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität A I.

Für die neu in Anspruch genommenen Flächen kann bei Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens der Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne 0,3 - 0,6 entsprechend verschoben werden. Infolge der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, östliche Randeingrünung, versickerungsfähige Beläge, etc.) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 in Ansatz gebracht.

Die planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebietsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ werden neutral, d.h. mit dem Faktor 0 eingestuft, da hier kein neuer Eingriff erfolgt. Nach Abzug dieser Flächen verbleiben ca. 1.600 m² bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt sind und im Rahmen der Änderungsplanung durch neue gewerbliche Bauflächen überplant werden.

Das Ausgleichserfordernis für die zusätzlichen Bauflächen beträgt somit ca. 640 m² (ca. 1.600 m² x 0,4). Insgesamt ergibt sich für das geplante Vorhaben somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 640 m².

Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Änderungsgebietes erfolgen. Zum Ausgleich wird demzufolge eine Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 1820, Gemarkung Kissing, naturschutzfachlich aufgewertet und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 verbindlich planungsrechtlich zugeordnet (siehe Teilplan 2).

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1820, Gemarkung Kissing, auf der in der Planzeichnung (Teilplan 2) dargestellten Fläche von ca. 640 m² östlich der Ortslage Kissing durch Ansaat und extensive Nutzung eine artenreiche Wiese anzulegen. Nach der Ansaat mit gebietsautochthonem Saatgut ist die Ackerfläche zu einem Magerrasen zu entwickeln.

Als Nutzungsmöglichkeit ist auch eine extensive Beweidung der Wiese möglich. Die Beweidung sollte nur durch Schafe erfolgen. Die Dauer der Beweidung ist so zu wählen, dass kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden entsteht. Ebenso sollte keine Zufütterung zugelassen werden.

Maßnahmen:

- M1- Als Flächenvorbereitung sind die anzusäenden Bereiche der Ackerfläche (= ca. 640 m²) für Ansaatarbeiten durch flache Oberbodenbearbeitung (Eggen, Grubbern) vorzubereiten, so dass eine feinkrümelige Bodenstruktur gegeben ist.
- M2- Ansaat der Fläche mit Magerrasen, zertifiziertes RegioSaatgut, nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser – 30 % Kräuter, Saatstärke: 5 gr/ m² (z. B. über Rieger-Hofmann® GmbH).
- M3- Mahd des Wiesenbereiches zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken.

Pflegemaßnahmen:

Nach erfolgter Ansaat und Pflanzung ist die Fläche durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln. Die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen sind wie folgt:

- Mahd des Wiesenbereiches (M3) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, ist zu unterbinden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Erstmaßnahmen sind im Jahr der Baufeldfreimachung bei geeigneten Boden-/Ansaatbedingungen und Verfügbarkeit von Pflanz- und Saatgut umzusetzen. Geeignete, schonende Maßnahmen zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses (Zwischenbegrünung, Schwarzbrache etc.) vor der Umsetzung der eigentlichen Maßnahmen sind vorzusehen.

F) Ver- und Entsorgung


Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung des Änderungsgebietes ist über die in umliegenden Straßen-

zügen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über die Peterhofstraße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

G) Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 26.10.2017


ARNOLD CONSULT AG