



Projekt-Nr. 7488-405-KCK

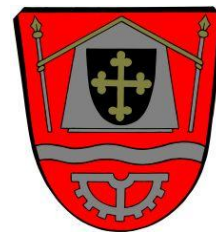
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 63

„Gewerbegebiet Lindenu“

Gemeinde Kissing
Gemarkung Kissing



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 22. Juli 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Augsburg	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne	8
4	Beschreibung des Plangebietes	10
4.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	10
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
4.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	10
4.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	11
5	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept	11
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	15
8	Gestaltungsfestsetzungen	16
8.1	Dachformen, Dachneigungen	16
8.2	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	16
8.3	Einfriedungen	16
8.4	Werbeanlagen	17
9	Verkehrerschließung	17
10	Ver- und Entsorgung, Erschließung	17
10.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	17
10.2	Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung	18
10.3	Hochwasser, Retentionsraum, Lage im Überschwemmungsgebiet	19
10.4	Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe	19
11	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	19
12	Ausgleich	20
13	Abgrabungen und Aufschüttungen	21
14	Immissionsschutz	21
14.1	Verkehrslärmimmissionen	21
14.2	Gewerbelärmimmissionen	21
14.3	Geruchsimmissionen	22
15	Artenschutz	22
16	Abwehrender Brandschutz	23
17	Denkmalschutz	23
18	Klima und Energie	24
19	Flächeninanspruchnahme	24

19.1	Raumordnerische Grundlagen	24
19.2	Statistische Grundlagen	25
19.3	Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs	25
19.4	Prüfung von gewerblichen Flächenpotentialen (Alternativenprüfung)	26
19.5	Bestehende Flächenpotentiale	26
19.6	Standortbegründung	30
19.7	Fazit Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf	30
20	Erschließung und Bodenordnung	30
21	XPlanung Standard	30
22	Umweltbericht	31
22.1	Rechtliche Grundlagen	31
22.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	31
22.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	31
22.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	33
22.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	33
22.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	33
22.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
22.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	35
22.6.3	Schutzgut Fläche	39
22.6.4	Schutzgut Klima und Luft	40
22.6.5	Schutzgut Mensch	41
22.6.6	Schutzgut Landschaft	42
22.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
22.6.8	Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	43
22.6.9	Kumulative Auswirkungen	43
22.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	44
22.7.1	Eingriffsermittlung	44
22.7.2	Ausgleichsbilanzierung	45
22.7.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	45
22.8	Planungsalternativen	47
22.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	50
22.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	50
22.11	Monitoring und Überwachung	50
22.12	Zusammenfassung	51
23	Planungsstatistik	52
24	Bestandteile des Bebauungsplanes	52
25	Anlagen	52
26	Verfasser	53

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ ist der Bedarf der Gemeinde Kissing, geeignete Flächen für die Ansiedlung sowie die Erweiterung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Insbesondere ortsansässige Betriebe verfügen derzeit nicht über ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Mit der Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf den steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Strukturen am Standort.

Der geplante Standort im Norden des bestehenden Gewerbegebiets „Am Silberpark“ bietet aufgrund seiner Nähe zu bestehenden Gewerbestrukturen sowie der beidseitigen Einbindung in bestehende Verkehrsinfrastrukturen, die Bundesstraße 2 verläuft im Osten und die Bahnlinie München–Augsburg im Westen, günstige Standortvoraussetzungen. Durch die Bündelung gewerblicher Bauflächen an einem homogenen und zusammenhängenden sowie verkehrlich geprägten Standort wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützt.

Die Gemeinde Kissing setzt mit der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von insgesamt rund 5,9 ha Gewerbeflächen. Ziel ist es, ortsansässigen Unternehmen bedarfsgerechte und langfristig nutzbare Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und auszubauen. Gleichzeitig entstehen Synergieeffekte mit dem bestehenden Gewerbebestandort, sodass die gewerblichen Nutzungen städtebaulich und funktional gebündelt werden.

Für einen kleineren Teilbereich im Südwesten des Plangebiets liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 62 „Sonder-/Gewerbegebiet Am Silberpark“ bereits eine verbindliche Bauleitplanung vor. Zur Bereitstellung weiterer gewerblicher Erweiterungs- und Bauflächen sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Struktur ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 erforderlich.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

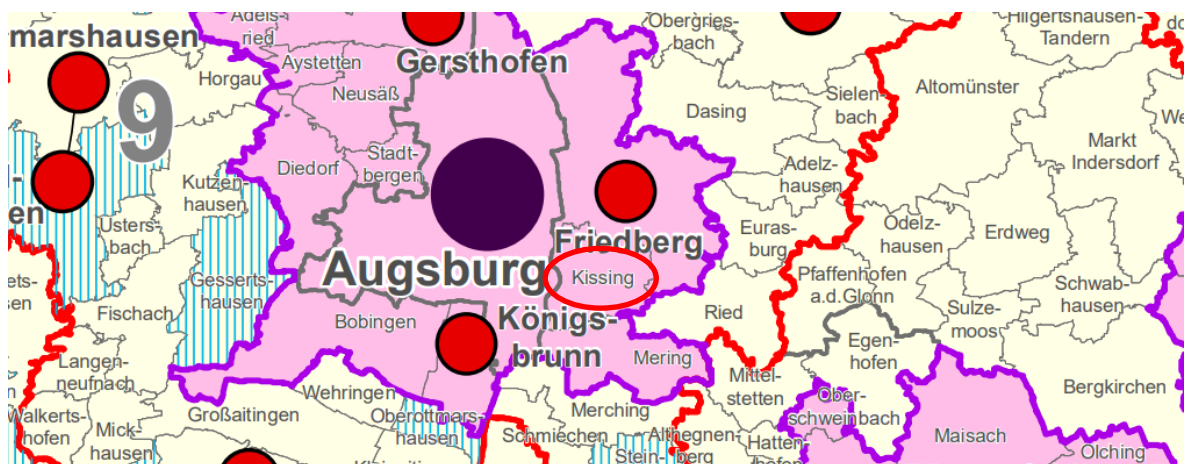


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Gemeinde (roter Kreis), o. M.

Die Gemeinde Kissing ist im LEP Bayern als Verdichtungsraum ausgehend von der Metropole Augsburg dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden. (G 1.1.4)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (G 1.4.1)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (G 4.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)

- die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen. (B II 2.2.2 Z)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Kissing die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um der hohen Nachfrage insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Ziel ist es, einerseits gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Damit wird zugleich die ökonomische Leistungsfähigkeit örtlicher Gewerbetreibender erhöht. Es werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft, insbesondere für leistungsfähige mittelständische Unternehmen, werden verbessert. Damit wird den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, wonach die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur zu sichern und zu stärken ist, sowie den Zielen des Regionalplans Augsburg entsprochen.

Ein Rückgriff auf Flächen der Innenentwicklung ist nicht möglich, da im Ortsinneren keine geeigneten Flächen in der erforderlichen Größe zur Verfügung stehen. Auf Ziffer 19 Flächeninanspruchnahme wird verwiesen.

Die Lage direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet gewährleistet Synergieeffekte und eine konzentrierte, zusammenhängende Gewerbeentwicklung. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (u. a. randliche Eingrünungen, Durchgrünungen) werden die Belange des Landschaftsbildes, der Landschaft und des Naturschutzes angemessen berücksichtigt. Damit wird den Grundsätzen des LEP sowie den Vorgaben des Regionalplans zu naturraumangepasster Entwicklung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Rechnung getragen.

Zusammenfassung der Auseinandersetzung mit LEP und Regionalplan: Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans der Region Augsburg entspricht.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland) dargestellt. Weitere Darstellung innerhalb des geplanten Geltungsbereichs sind eine gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB in Aussicht gestellte Straßenführung der B 2 (neu), eine linienhafte Darstellung des Bodendenkmals D (rot gestrichelt). Außerhalb des Geltungsbereichs sind im Osten unmittelbar Einzelbäume entlang der B 2 dargestellt. Südwestlich ist unmittelbar angrenzend ein Biotop/Randeingrünung dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Vorgesehen ist die Darstellung eines Gewerbegebietes bzw. die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die geplante Entwicklung entspricht nicht den gegenwärtigen

Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch dieser zu ändern ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

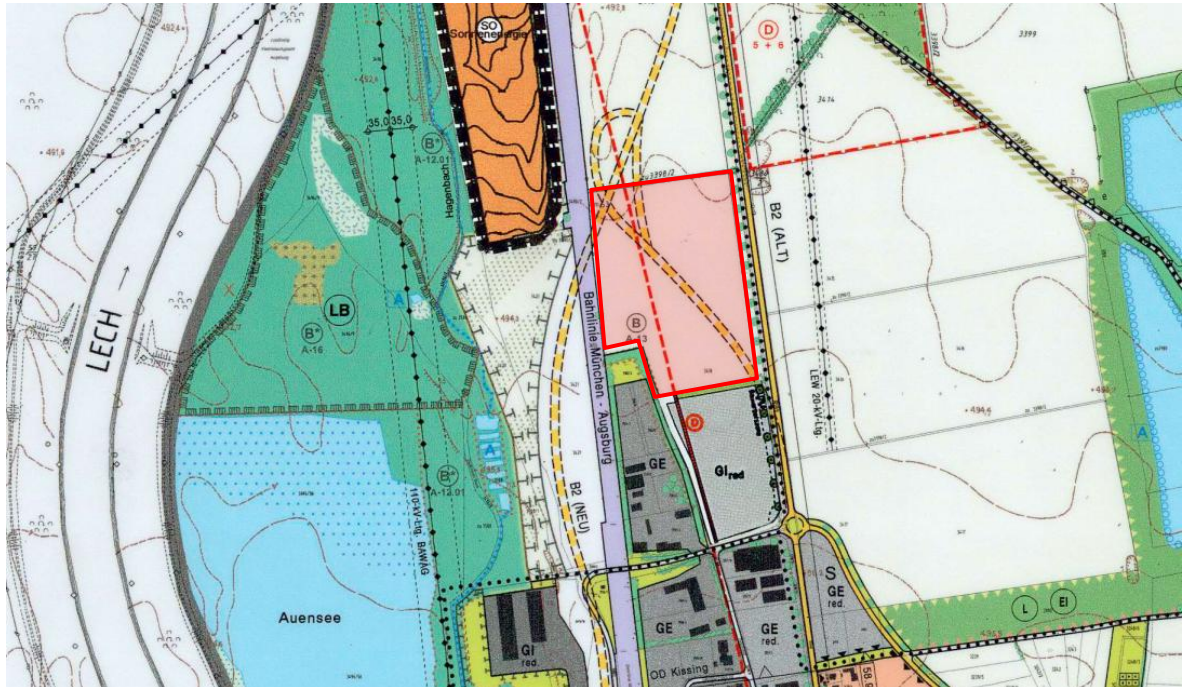


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplan (rot), o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im südlichen Teilbereich der Flurnummer 3418 besteht innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Sonder-/Gewerbegebiet Am Silberpark“, der eine Teilaufhebung des südwestlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet“ Nord für das Grundstück 3502/3 beinhaltet.

Unmittelbar südlich daran angrenzend besteht außerhalb des Geltungsbereichs somit die restliche Fläche des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord – 1. Änderung“. Im Nordwesten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 45 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kissing-Nord“.



Abb. 4: Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld mit Geltungsbereich des Plangebiets (rote Fläche), o. M.



Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 62 "Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark" einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Nord" für das Grundstück Flurnummer 3502/3

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Kissing. Im Süden schließen unmittelbar an das Plangebiet der bestehende Gewerbebestand sowie das Krematorium „Am Auenwald“ an. Westlich grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie München-Augsburg, östlich an einen Radweg, der durch einen Grünstreifen von der Bundesstraße B 2 getrennt ist. Im Norden grenzen ein Feldweg sowie dahinter liegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Am Silberpark“, die im Zuge der Planung verlängert wird.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 3418, Gemarkung Kissing, und weist eine Größe von rd. 6,6 ha auf.

4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine nahezu ebene Topografie aus und weist ein geringfügiges Gefälle von etwa 495 m ü. NHN auf 494 m ü. NHN von West nach Ost auf. Die derzeitige Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche mit geringer Strukturvielfalt. Südlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet an das Areal an, während im Norden ein bereits vorhandener Feld- und Wirtschaftsweg verläuft. Die östliche Begrenzung bildet ein Rad- und Fußweg, hinter dem sich die Bundesstraße 2 befindet; im Westen verläuft die Bahnlinie München–Augsburg. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Südwestlich in ca. 300 m Entfernung befindet sich der Auensee, westlich verläuft der Lech.



Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (roter Umgriff), o. M.

4.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Lindenau“ ist durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbenutzungen in besonderer Weise geeignet. Es grenzt direkt an das „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ an und fügt sich somit in eine bestehende gewerbliche Struktur ein. Durch die Anbindung an bereits vorhandene Infrastrukturen kann eine effiziente Erschließung gewährleistet werden.

Ein wesentlicher Vorteil des Standortes besteht in der unmittelbaren Nähe zu dem Bestandsgewerbegebiet. Hierdurch werden Synergieeffekte ermöglicht und der Austausch zwischen den Betrieben gefördert. Gleichzeitig reduziert sich der innerörtliche Werksverkehr, da Erweiterungen in direkter räumlicher Nähe erfolgen können und keine neuen, voneinander getrennten Gewerbestandorte geschaffen werden müssen.

Mit der geplanten Entwicklung werden langfristige Perspektiven für die gewerbliche Nutzung eröffnet. Die Planung gewährleistet sowohl die nachhaltige Sicherung und Erweiterung der ansässigen Gewerbebetriebe als auch die Stärkung des Wirtschaftsstandortes und den Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region. Die Bereitstellung zusätzlicher Erweiterungsflächen trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit ortsansässiger Unternehmen zu sichern und einer potenziellen Abwanderung in andere Gemeinden entgegenzuwirken.

Die Standortwahl entspricht den Anforderungen an eine nachhaltige, geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung. Durch die gezielte Konzentration der gewerblichen Bauflächen an einem homogenen Standort wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Kissing in geordneten Bahnen gelenkt.

5 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Das „Gewerbegebiet Lindenau“ in Kissing wurde mit einer durchdachten städtebaulichen Planung konzipiert, die eine funktionale und nachhaltige Nutzung des Gebiets gewährleistet. Alle Grundstücke sind über die Erschließungsstraße „Am Silberpark“ erreichbar und werden über zwei Stichstraßen innerhalb des Gebiets erschlossen. Jede Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die ein sicheres Wenden auch für größere Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge ermöglicht. Die Erschließung gewährleistet eine effiziente Anbindung aller Baugrundstücke bei gleichzeitig reduziertem Flächenverbrauch für Verkehrsflächen. Die Erschließung gewährleistet sowohl den inneren Verkehr als auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Nähe zur Bundesstraße 2 sorgt für eine gute Erreichbarkeit und eine schnelle Verbindung zu regionalen sowie überregionalen Verkehrswegen, was besonders für Gewerbebetriebe vorteilhaft ist.

Die Gestaltung des Gebiets basiert auf einer offenen und klar strukturierten Bauweise, die eine lockere Anordnung der Gebäude ermöglicht und die Belichtung sowie Belüftung jedes Baukörpers sicherstellt. Diese offene Struktur fördert eine angenehme Körnigkeit und visuelle Durchlässigkeit, ohne das städtebauliche Maß zu überschreiten.

Für die Dächer des Gebiets sind verschiedene Ausführungen wie Satteldach, Walmdach und Zeltdach vorgesehen, die eine architektonische Vielfalt schaffen und das Gebiet lebendig wirken lassen. Diese Dachformen fügen sich gut in die umgebende Bebauung ein und setzen ausgewogene Akzente. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m wird ein vertikales Maß erreicht, das den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung entspricht, ohne

das städtebauliche Maß zu überschreiten. Die Gebäude passen sich somit harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Nutzungskonzept sieht eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO vor, wobei eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 zulässig sind. Diese Festsetzungen gewährleisten eine effiziente Nutzung der Grundstücke, ohne eine zu dichte Bebauung zu verursachen. Die Gewerbeflächen sind vor allem für Erweiterungsflächen lokaler Firmen vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer funktionalen Verkehrsinfrastruktur werden ausreichende Verkehrsflächen für den Fahrzeug- sowie den Fuß- und Radverkehr eingeplant. Es sind klare Verkehrsführungen vorgesehen, die eine sichere und komfortable Fortbewegung ermöglichen. Zudem wird die Verbindung zu den angrenzenden Gebieten durch entsprechende Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer optimiert.

Im Norden des Gebiets ist eine 10 m breite Baum- und Strauchpflanzung vorgesehen, die gleichzeitig als Mulde ausgebildet werden kann, um die Folgen von Starkregenereignissen zu puffern. Diese Pflanzung trägt zudem zur Einbindung des Gebiets in die landschaftliche Umgebung bei.

Bei der Planung wurden die angrenzenden Gebiete berücksichtigt. Störende Lärm- und Emissionseinflüsse spielen aufgrund der ausreichenden Distanz keine Rolle. Grünflächen und Straßenbegleitgrün tragen zur Gestaltung des Übergangs vom Gewerbegebiet zur natürlichen Umgebung bei und fördern gleichzeitig die Biodiversität. Die Grünflächen innerhalb des Gebiets unterstützen zudem die Verbesserung des Mikroklimas.



Abb. 7: Städtebauliches Konzept vom 21. April 2026, Kling Consult, o. M.

Insgesamt stellt die städtebauliche, gestalterische und Nutzungskonzeption sicher, dass das Gebiet den funktionalen Anforderungen einer effizienten Gewerbenutzung gerecht wird und gleichzeitig die Bedürfnisse der Anwohner und der Umwelt berücksichtigt. Durch die sinnvolle Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen, Grünräume und der Gebäude entsteht ein zukunftsfähiges Gebiet, das sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltig ist.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept und dem Anlass der Planung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Gewerbegebietes wird der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen. Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können im Gewerbegebiet ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Die

Gemeinde Kissing eröffnet damit die Möglichkeit, im Einzelfall über § 31 Abs. 1 BauGB einem konkreten Bedarf Rechnung zu tragen, sofern sich die jeweilige Anlage der prägenden gewerblichen Nutzung unterordnet und mit der Zweckbestimmung des Gebietes vereinbar ist. Die verkehrsgünstige Anbindung über die Straße „Am Silberpark“ und die Bundesstraße B 2 sowie der räumliche Abstand von mehreren hundert Metern zu empfindlichen Wohnnutzungen lassen solche Einrichtungen an diesem gewerblich geprägten Randstandort geeignet erscheinen, ohne dass Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung entstehen. Die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit stellt sicher, dass die Gemeinde die städtebauliche Steuerung behält und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden aufgrund regelmäßig zu erwartender Lärmkonflikte grundlegend ausgeschlossen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den angrenzenden Verkehrsachsen, insbesondere zur Bundesstraße B 2 und der Bahnlinie München-Augsburg, mit den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zielführend.

Es ist nicht vorgesehen in diesem peripheren Bereich Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu entwickeln, für diese Gewerbeart sind andere Flächen und zentrumsnahe Flächen vorgesehen. Ebenfalls sind Einzelhandelsagglomerationen unzulässig.

Auch Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie städtebaulich an dieser Stelle nicht erforderlich sind und der Planungskonzeption (gewerbliche Erweiterungsflächen) entgegenstehen. Zudem erzeugen diese ein erhöhtes bzw. zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Um ein Trading Down Effekt vorzugreifen, wurden im Umgriff des Bebauungsplanes keine Vergnügungsstätten für zulässig erklärt. Begründet wird der Ausschluss aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der vorhanden und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen. Diese Nutzungen stellen im Ergebnis keine geeigneten Entwicklungen dar und würden den vorgesehen Nutzungscharakter tatsächlich negativ beeinflussen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie sind im Gewerbegebiet unzulässig. Der Ausschluss erfolgt aus Gründen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen, darunter das FFH-Gebiet „Lechauen zwischen Königsbrunn und Augsburg“, das Naturschutzgebiet „Stadtwald Augsburg“ sowie der geschützte Landschaftsbestandteil „Lechaue bei Kissing“ in einer Entfernung von etwa 250 bis 500 m westlich des Plangebietes. Aufgrund ihrer Höhe und Rotorbewegungen würden Windenergieanlagen das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen und den sensiblen Übergang zwischen Gewerbeflächen und der ökologisch hochwertigen Lechaue nachhaltig stören. Zudem bestehen potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere mit kollisionsgefährdeten Vogelarten und Fledermäusen.

Zugleich wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) berücksichtigt. Ziel der Berücksichtigung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten.

Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch beispielsweise öffentlich genutzte Standorte. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Betriebsbereiche

im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, (nach Störfallverordnung) zulässig. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen im Süden (bestehendes Gemeindegebiet) sind diese aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Abgestimmt auf die städtebauliche Planungskonzeption wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Ebenso wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2,4 für zulässig erklärt.

Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) wird mit dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika definiert. Die Gesamthöhe (GH) für Gebäude wird auf 13,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern (PD) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird als Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe der OK FFB EG darf um maximal 0,75 m überschritten werden.

Für technische Anlagen, untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Lüfter, Kamine, Klimatechnik, PV-/Solarthermieranlagen etc.) ist im Gewerbegebiet (GE) eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe (WH) des obersten Geschosses um bis zu 5,00 m zulässig, wenn diese zur Außenkante des Außenwände der Gebäude einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen, PV-Anlagen oder Aufzügen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe erfordern. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

7 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind, wird die für gewerbliche Nutzungen nutzungstypische Bebauung mit Gebäudelängen von beispielsweise Hallenkörpern oder Ähnlichem über 50 m sichergestellt. Entsprechend der Zielsetzung eines zu erweiternden Gewerbegebietes sind großflächige Gebäude und Hallenbaukörper aufgrund der erforderlichen Produktions- und Betriebsabläufe ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich ausreichende und flexible Handlungsspielräume in der Situierung dieser Hauptbaukörper.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgenommen. Diese dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist.

Innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen aber generell unzulässig. Damit werden umfangreiche Spielräume in der Situierung eröffnet, ohne nutzungsbedingte Betriebsabläufe einzuschränken.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die kommunale Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Baugrundstücksflächen gewährleistet.

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“ der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung.

Zur Sicherung einer geordneten und funktionsfähigen Gewerbegebietsstruktur wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² festgesetzt. Die Festsetzung dient der Vermeidung einer kleinteiligen Parzellierung, die den städtebaulichen und funktionalen Anforderungen eines Gewerbegebietes nicht gerecht werden würde. Kleinstparzellen unterhalb dieser Mindestgröße sind für die gewerbliche Nutzung mit den erforderlichen Betriebsabläufen, Rangier- und Lagerflächen sowie der notwendigen internen Erschließung, nicht geeignet. Darüber hinaus würde eine zu kleinteilige Grundstücksstruktur die Ansiedlung von Betrieben mit einem tatsächlichen Flächenbedarf erschweren und dem Planungsziel, ortsansässigen Betrieben bedarfsgerechte Erweiterungsflächen bereitzustellen, zuwiderlaufen

8 Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Dachformen, Dachneigungen

In Fortführung an den bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsbestand sind für alle Hauptgebäude Sattel- (SD), Walm- (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig.

8.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Dadurch wird ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild geschaffen sowie störende Wirkungen auf umliegende Verkehrsachsen vermieden.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Sofern Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen zu schützen sind, sind Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,50 m ausnahmsweise mit vorab dargelegter Begründung zulässig. Diese Einfriedungen sind durch Strauchpflanzungen zu hinterpflanzen. Einfriedungen sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig.

Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen dürfen in Form von Metallzäunen (z. B. Maschendraht mit Stahlprofilen, Stabgitter) oder vergleichbarer Materialien hergestellt werden. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur hinter den Pflanzgebieten (Vorgärten, Eingrünungen) zulässig.

8.4 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Regelungen orientieren sich an den Anforderungen von Gewerbe und berücksichtigen die Lage am Ortsrand und im bestehenden Gewerbegebiet.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen im Zuge der flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am Ort der Leistung zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika (Gesamthöhe) nicht überschreiten dürfen.

Um das bestehende Umfeld und die Verkehrsachsen vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht zulässig.

9 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „*Am Silberpark*“. Diese schließt im Süden an die Auenstraße an, welche wiederum an die Bundesstraße B 2 anschließt, die dann nach Augsburg bzw. Mering führt und damit auch an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

10 Ver- und Entsorgung, Erschließung

10.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen. Maßgeblich sind die Anschlusspunkte in der Straße „*Am Silberpark*“.

Wasserversorgung: Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk Kissing sichergestellt. In der Straße „*Am Silberpark*“ befindet sich bereits eine Wasserleitung.

Schmutzwasserversorgung: In der Straße „Am Silberpark“ befindet sich bereits eine Schmutzwasserleitung. Diese muss entsprechend verlängert werden.

Löschwasserversorgung: Durch die bestehende Wasserleitung kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Stromversorgung: Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird im Gemeindegebiet in haushaltsüblichen Mengen durch das Landratsamt Aichach-Friedberg sichergestellt. Der Straßenraum ist für ein Müllfahrzeug ausreichend bereit dimensioniert.

Gasversorgung/Fernwärmenetz: Eine Erweiterung des Fernwärmenetzes ist nicht vorgesehen. Eine Erweiterung des Gasnetzes durch die Stadtwerke Augsburg ist nur bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

10.2 Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß den geltenden Grundsätzen ist die Versickerung von Niederschlagswasser zu bevorzugen. Entsprechend ist das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise (breitflächig über die belebte Bodenzone) zu versickern.

Die konkrete Dimensionierung von Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen, etwaige Einleitmengen sowie die Bestimmung und Ableitung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) zur Bemessung der geforderten Sohlabstände der Versickerungsanlage sind auf der Ebene des Bauantrags (mit der Entwässerungsplanung) vorzulegen, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt bzw. gegeben ist.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzulegen und mit den relevanten Fachbehörden abstimmen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist,

aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

10.3 Hochwasser, Retentionsraum, Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, befindet sich jedoch teilweise im Gebiet der Wassertiefen für HQ_{extrem} ausgehend vom westlich gelegenen Lech. Die Wassertiefen sind in diesem Bereich zwischen 0 bis 0,5 m angegeben. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine großflächige Geländesenke und Aufstaubereiche, zwei weitere, jedoch kleinflächige, Bereiche dieser Kategorie liegen im Südosten des Geltungsbereichs. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut weist für das Plangebiet im östlichen Teilbereich als potenzielle Fließwege bei Starkregen einen starken Abfluss auf, im östlichen Bereich einen mäßigen Abfluss. Das Plangebiet befindet sich, wie die großflächige Umgebung auch, innerhalb der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände. Auf Ziffer 22.6.2 Schutzgut Boden und Wasser wird verwiesen.

10.4 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

Wassergefährdende Stoffe und/oder Gefahrenstoffe sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß den geltenden Richtlinien sind einzuhalten. In Verbindung mit hohen Grundwasserständen ist beispielsweise eine unterirdische Lagerung (Behälter oder Ähnliches) nicht zu empfehlen. Ein oberirdisches Lager ist möglich, allerdings ist ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante erforderlich, um etwaige Beeinträchtigungen auszuschließen. Ggf. sind bauliche Vorkehrungen bzw. Schutzvorkehrungen umzusetzen und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

11 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß den textlichen Hinweisen die Arten-/Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert.

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Die Verpflichtung gilt ausschließlich für die Situierung von Stellplatzflächen innerhalb von altlastenfreien Bereichen. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Durchgrünung sowie die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für das gewerbliche Baugrundstück einzuhalten. Je angefangene 1.200 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sind je Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen.

Zusätzlich ist je angefangene 5 oberirdische Pkw-Stellplätze ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Baums anzulegen, um eine optische begrünte Gliederung von oberirdischen Pkw-Stellplatzflächen zu erzielen. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Gewerbegrundstückes erreicht und zu begrünter Gestaltung beigetragen. Zentrales Ziel ist die Schaffung von begrünten Freiraumstrukturen innerhalb des Baugrundstückes.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

Um insbesondere die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für Randbereiche im Westen und Norden einzuhalten. Maßgebend sind hochwertige (Ortsrand-) Eingrünungen in einer Breite von 6 m. Hierfür ist die Anlage einer zweireihigen Strauch- und Baumpflanzung in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste vorzusehen. Mit den Maßnahmen wird eine Randeingrünung für den Übergang in die freie Landschaft begründet, um eine begrünte Abschirmung und Einbindung zu erreichen.

Randeingrünungen im Süden sind aufgrund des gewerblichen Anschlusses entbehrlich und nicht zielführend. Randeingrünungen nach Osten sind ebenfalls entbehrlich.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

Die geltenden Richtlinien und Nachweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist zu berücksichtigen.

12 Ausgleich

Der Bebauungsplan greift durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes auf einer Fläche von derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen in Natur und Landschaft ein. Für den entstehenden Eingriff ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15

BNatSchG ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) und berücksichtigt die Ausgangssituation der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen, die künftige Nutzung sowie die Grundflächenzahl als Beeinträchtigungsfaktor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 66.167 m². Davon entfallen ca. 58.770 m² auf das Gewerbegebiet, ca. 2.848 m² auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche, ca. 433 m² auf öffentliche Wegeflächen sowie ca. 4.116 m² auf die private Grünfläche zur Eingrünung des Gebietes.

Aus der Eingriffsermittlung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von rund 95.892 Wertpunkten. Dieser Bedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche bereitgestellt, die planungsrechtlich gesichert und über einen städtebaulichen Vertrag bzw. über gemeindeeigenes Grundeigentum dauerhaft zur Verfügung steht. Die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen, die Wertpunkte-Berechnung sowie die Pflegeziele werden im Umweltbericht unter Ziffer 22.7.2 im Detail erläutert.

13 Abgrabungen und Aufschüttungen

Auffüllungen des natürlichen Bodens sind im Plangebiet außerhalb der jeweiligen Baugruben bis zu + 0,5 m zulässig.

Abgrabungen sind unzulässig. Diese Regelungen dienen dem Hochwasserschutz und lassen ausreichend Spielraum zu.

14 Immissionsschutz

14.1 Verkehrslärmimmissionen

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einer schalltechnisch vorbelasteten Lage zwischen der Bundesstraße B 2 im Osten und der zweigleisigen Bahnstrecke München–Augsburg im Westen. Beide Verkehrsachsen weisen ein hohes Verkehrs- bzw. Zugaufkommen auf und stellen die wesentlichen Verkehrslärmquellen im Umfeld des Plangebietes dar.

Da im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind, sind innerhalb des Plangebietes keine nach TA Lärm oder 16. BImSchV schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht. Für die gewerblichen Nutzungen selbst sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblich, die aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr auch tagsüber und nachts eingehalten werden können. Ein schalltechnischer Konflikt zwischen den Verkehrslärmimmissionen und den zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten.

14.2 Gewerbelärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet „Am Silberpark“ der Gemeinde Kissing an, das als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt ist. Die im neuen Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen entsprechen in ihrer Charakteristik und in ihrem Störgrad den im angrenzenden Bestandsgebiet bereits vorhandenen und genehmigten

Nutzungen. Eine schalltechnische Konfliktsituation zwischen den beiden aneinandergrenzenden Gewerbegebieten ist daher nicht zu erwarten, da für beide Gebiete die gleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) gelten. Zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen – Mischgebiets- und allgemeinem Wohngebietscharakter in Kissing – bestehen mit mehreren hundert Metern Abstand ausreichende räumliche Puffer. Der Abstand, die bestehende Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr sowie die dazwischenliegenden Gewerbeflächen wirken sich zusätzlich abschirmend aus. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans schließen solche Vorhaben, die nach TA Lärm besonders emissionsrelevant sind, aus. Die Anforderungen der TA Lärm werden im Rahmen der jeweiligen Einzelgenehmigungen nach BImSchG bzw. Baugenehmigungsverfahren betriebsspezifisch nachgewiesen, so dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten dauerhaft gewährleistet ist.

14.3 Geruchsimmissionen

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten und führen zu keinen immissionschutzfachlichen Beeinträchtigungen.

15 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult GmbH als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann durch die Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch die Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht

erschwert wird. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Für nähere Ausführungen wird auf den Umweltbericht bzw. die Anlage 1 verwiesen.

16 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Überschwemmungsbereich eines HQ_{extrem} Gebietes befindet. Dies hat u. U. auch Auswirkungen auf den abwehrenden Brandschutz. Aus fachlicher Sicht des abwehrenden Brandschutzes sowie aus den Erfahrungen mit dem Hochwasserereignis im Jahr 2024 muss darauf hingewiesen werden, dass bei Überflutung das Gelände unter Umständen nicht mehr mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sein kann und somit wirksame Löschmaßnahmen im Brandfall während eines Hochwassers nicht mehr möglich sind. Zur Menschenrettung stehen gegebenenfalls nur Boote oder die Luftrettung mittels Hubschrauber zur Verfügung.

17 Denkmalschutz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichend bzw. durch dessen verlaufend befinden sich zwei Bodendenkmale. Im südwestlichen Bereich liegt das Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-7-7631-0603), durch die Mitte des Plangebiets in Nord-Süd Achse verläuft das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennummer D-7-7631-0546). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 und 6 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Weitere Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Bodendenkmäler:

- ca. 30 m westlich: Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-7-7631-0029)
- ca. 60 m nordöstlich: Bodendenkmal „Grabhügel der Bronzezeit“ (Aktennummer D-7-7631-0057)
- ca. 350 bis 750 m Entfernung: Vier „Grabhügel der Hallstattzeit“ (Aktennummer D-7-7631-0063)

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

18 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz sowie der geltenden Gebäudeenergiegesetze zu errichten. Die Nutzung von Solarenergie kann durch die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern von Hauptgebäuden liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

19 Flächeninanspruchnahme

Grundsätzlich gelten die nachfolgenden landesplanerischen Bestimmungen: LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausreichen. LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden. LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.

Es erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Gewerbegebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Die landesplanerischen Bestimmungen zur Begründung der Flächeninanspruchnahme bzw. des Flächenbedarfs werden berücksichtigt.

19.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst

geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

19.2 Statistische Grundlagen

Die Gemeinde Kissing liegt im Landkreis Aichach-Friedberg am südlichen Rand des Ballungsraums Augsburg. Die Gemeinde weist eine Einwohnerzahl von rund 11.657 Personen (Jahr 2024) auf und verzeichnet seit mehreren Jahren ein langsames, aber kontinuierliches Bevölkerungswachstum, das insbesondere aus der Nähe zum Oberzentrum Augsburg und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz resultiert. Die Gemeinde verfügt über eine gewachsene Wirtschaftsstruktur mit einem Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und Handel. Die bestehenden gewerblichen Flächen sind nahezu vollständig belegt; die verbleibenden Reserven reichen für die mittelfristige Sicherung der gewerblichen Entwicklung nicht aus. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in den letzten Jahren stetig angestiegen (hatten im Jahr 2023 ihren Höhepunkt), gleichzeitig besteht in Kissing ein Pendlerüberschuss Richtung Augsburg, der sich durch die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet tendenziell reduzieren lässt. Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Lindenau“ trägt insoweit auch einer ausgewogenen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur Rechnung.

19.3 Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Die Gemeinde Kissing verzeichnet eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblichen Ansiedlungsflächen, insbesondere für ortsansässige Betriebe mit Erweiterungsbedarf sowie für neu anzusiedelnde Unternehmen. Die vorhandenen Gewerbeflächen im

Gemeindegebiet sind zu einem sehr hohen Anteil bereits bebaut bzw. planungsrechtlich gebunden. Freie, unmittelbar verfügbare und für die heutige Nachfrage geeignete Gewerbeflächen mit ausreichender Größe und Erschließung sind im bestehenden Gewerbegebietsbestand nicht in hinreichendem Umfang vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf wird auf Grundlage der aktuellen Entwicklungsprognosen, der bestehenden Nachfrage der örtlichen Wirtschaft, der demografischen Entwicklung sowie der wirtschaftsstrukturellen Einordnung der Gemeinde Kissing als Teil des Wirtschaftsraums Augsburg bemessen. Die Neuausweisung von insgesamt rund 5,9 ha Gewerbegebietsfläche mit zehn Baugrundstücken ist nach überschlägiger Betrachtung mit der mittelfristigen gewerblichen Nachfrage der Gemeinde vereinbar und entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen, bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

19.4 Prüfung von gewerblichen Flächenpotentialen (Alternativenprüfung)

Vor der Entscheidung zur Neuausweisung des Gewerbegebietes „Lindenau“ hat die Gemeinde Kissing alternative Standortlösungen und Innenentwicklungspotenziale geprüft. Die Prüfung orientierte sich am Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und an den raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern (LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Im Siedlungsbestand der Gemeinde wurden sowohl brachliegende Flächen als auch untergenutzte Gewerbegrundstücke, Baulücken und potenzielle Nachverdichtungsflächen systematisch erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung für eine gewerbliche Nutzung bewertet. Als Alternativstandorte wurden zudem weitere Gemeindeflächen im Außenbereich betrachtet, die eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und an bestehende Siedlungsstrukturen ermöglichen. Im Rahmen dieser Prüfung wurde insbesondere die Kriterien Lage zur B 2 und zur Bahntrasse, Erschließungsaufwand, naturschutzfachliche Konfliktintensität, landwirtschaftliche Wertigkeit der Flächen, Eignung für die nachgefragten Betriebsgrößen sowie die siedlungsstrukturelle Einordnung in das gemeindliche Gefüge zugrunde gelegt. Ergebnis dieser Alternativenprüfung ist, dass die bestehende Planungsfläche „Lindenau“ als geeignetster Standort für die gewerbliche Erweiterung im Gemeindegebiet identifiziert werden konnte, da sie in unmittelbarer Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet liegt, die Anbindung an die B 2 mit geringem zusätzlichem Erschließungsaufwand möglich ist und keine erheblichen naturschutzfachlichen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikte bestehen.

19.5 Bestehende Flächenpotentiale

Im Gemeindegebiet Kissing bestehen nur begrenzte Innenentwicklungspotenziale für gewerbliche Nutzungen. Die vorhandenen Gewerbegebiete – insbesondere das bestehende Gewerbegebiet „Lindenau“ und die gewerblichen Flächen im Nordosten des Gemeindegebietes – sind zu weit über 90 % bebaut; verbleibende Restflächen (siehe Abbildungen 8 bis 11) sind entweder bereits im Eigentum der ansässigen Betriebe und für deren Eigenerweiterung reserviert oder aufgrund ihrer Lage, Zuschnitts und Erschließungssituation nicht für eine marktgerechte Vermarktung an externe Interessenten geeignet. In den nachfolgenden Abbildungen 8 bis 11 der Flächenanalyse Gewerbe sind alle Flächenpotenziale aufgezeigt.

Brachliegende Industrieflächen oder größere zusammenhängende Umnutzungspotenziale im Siedlungsbestand sind in Kissing nicht vorhanden. Die Innenentwicklungspotenziale beschränken sich auf kleinteilige Baulücken und punktuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten, die für die gewerbliche Nachfrage nach zusammenhängenden Flächen mit mindestens 1.000 bis 5.000 m² Grundstücksgröße nicht in Betracht kommen. Eine Deckung der gewerblichen Nachfrage allein über Innenentwicklungsmaßnahmen ist daher aus objektiven Gründen nicht möglich. Die Neuausweisung im räumlichen Anschluss an das bestehende

Gewerbegebiet ist folgerichtig als nachrangige, aber unvermeidbare Maßnahme der gewerblichen Flächenvorsorge anzusehen.



Abb. 8: Flächenanalyse Gewerbe (Baulücken, Flächenreserven als rot markierter Standort), Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, bearbeitet April 2026 (Teil 1)

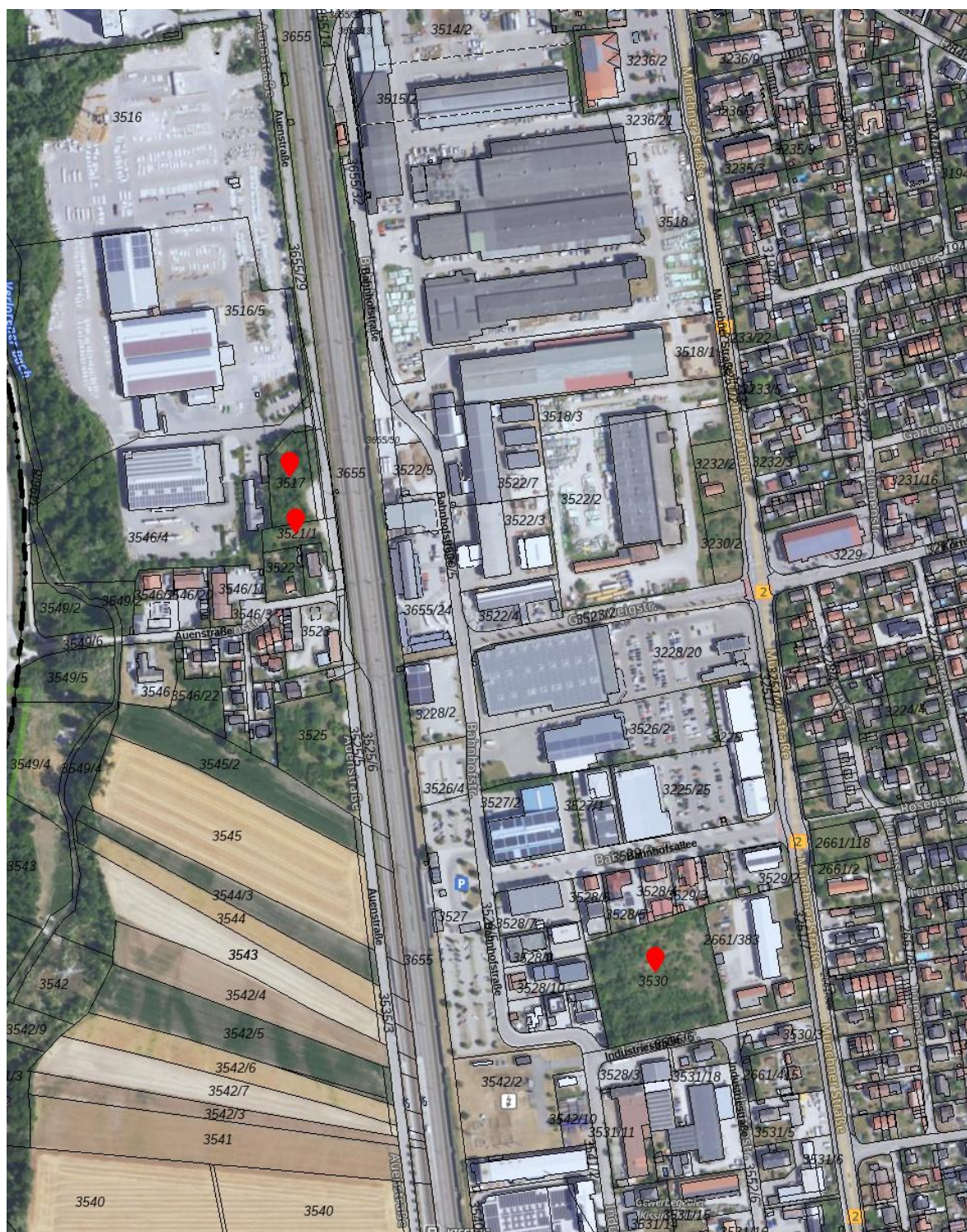


Abb. 9: Flächenanalyse Gewerbe (Baulücken, Flächenreserven als rot markierter Standort), Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, bearbeitet April 2026 (Teil 2)



Abb. 10: Flächenanalyse Gewerbe (Baulücken, Flächenreserven als rot markierter Standort), Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, bearbeitet April 2026 (Teil 3)

19.6 Standortbegründung

Der gewählte Standort „Lindenau“ erfüllt in besonderer Weise die raumordnerischen und städtebaulichen Anforderungen an eine gewerbliche Neuausweisung. Die Fläche schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Lindenau“ an und entwickelt dieses in einer städtebaulich nachvollziehbaren, zusammenhängenden Form nach Norden fort. Eine Anbindung an die Bundesstraße B 2 als überörtliche Hauptverkehrsachse ist über die bestehende Erschließungsstraße des Bestandsgebietes mit geringem Erschließungsaufwand gesichert; eine unmittelbare Neuanschlusss an die B 2 im Plangebiet ist aufgrund der Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Der Standort ist durch die bestehende Bahntrasse München–Augsburg und die B 2 bereits schalltechnisch und visuell vorgeprägt und eignet sich insoweit für eine gewerbliche Nutzung in besonderer Weise, da eine weitere Beeinträchtigung bisher unbelasteter Freiflächen vermieden wird. Die betroffenen Flurstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt; schutzwürdige Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor. Die Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom) ist mit geringem Aufwand realisierbar. Die siedlungsstrukturelle und raumordnerische Einordnung als Anbindung an einen bestehenden Siedlungsbereich im Sinne des LEP 3.3 (Anbindegebot) ist gegeben.

19.7 Fazit Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf

Die Neuausweisung des Gewerbegebietes „Lindenau“ ist zur Deckung des mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfs der Gemeinde Kissing städtebaulich erforderlich und raumordnerisch gerechtfertigt. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass eine Deckung des Bedarfs im Wege der Innenentwicklung oder durch Aktivierung bestehender Flächenpotenziale aufgrund deren Nichtverfügbarkeit bzw. Ungeeignetheit nicht möglich ist. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich ist dementsprechend unvermeidlich, wird aber durch die unmittelbare Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet und durch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einem maßvollen Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Grünordnung und Ausgleich tragen dem Grundsatz einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung. Die Planung berücksichtigt die einschlägigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Augsburg und steht mit diesen im Einklang.

20 Erschließung und Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

21 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist

XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

22 Umweltbericht

22.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

22.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Ziele sind die Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur, der Erhalt und die Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie der Erhalt und der Ausbau von Arbeitsplätzen. Gezielt werden gewerbliche Bauflächen bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

22.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Aufgrund von Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Gewerbegebietes sowie des ausreichenden Abstands zu schützenswerten Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- Regionalplan der Region Augsburg

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan sind folgende umwelt-/flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten:

Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 Z) sowie der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (A II 1.3 Z). Die ausführliche Abhandlung der Auseinandersetzung mit den umwelt- und flächenbezogenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt in der Begründung unter Ziff. 2.3.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Flächeninanspruchnahme: Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.

Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima: Durch die Bündelung der Infrastruktur, die vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsachsen sowie durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können nachteilige Auswirkungen gemindert werden.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland) dar. Westlich wird ein Einzelbaum (Bestand) an der Grenze zur Bahnlinie München-Augsburg dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereichs sind im Osten unmittelbar weitere Einzelbäume entlang der B2 dargestellt. Südwestlich ist unmittelbar angrenzend ein Biotop dargestellt.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die geplante Entwicklung entspricht nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wodurch dieser zu ändern ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

22.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftlich intensive Fläche (Acker) genutzt und ist somit nicht bebaut bzw. nicht versiegelt. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Umgebung ist südlich des Geltungsbereichs durch bestehende Gewerbenutzung geprägt, östlich und westlich bestehen die Verkehrsachsen der Bundesstraße B 2 und der Bahnlinie München – Augsburg. Topographisch bedingt handelt es sich um eine ebene Fläche. In den Geltungsbereich hineinragend und durch diesen verlaufend sind zwei Bodendenkmäler. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

22.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Eine Versiegelung des Bodens und Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung würde die Gemeinde Kissing den Entwicklungswünschen ortsansässiger Gewerbetreibender nicht Rechnung tragen. Damit wäre die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt. Entsprechend könnten für die Gemeinde Kissing bedeutende Unternehmen ihren Standort verlagern bzw. einen anderen Standort wählen, wodurch Arbeitsplätze verloren und die kommunale Wirtschaftskraft grundlegend geschwächt werden. Gleichzeitig entginge der Gemeinde die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

22.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme, Veränderung des Bodengefüges, Verdichtung und Versiegelung (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes (bau- und anlagenbedingt)

- Veränderung der Zusammensetzung der Arten und Lebensgemeinschaften (bau- und anlagenbedingt)
- Schall- und Abgasemissionen, Lichtemissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

22.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngeeintrag auszugehen. Gehölzbestände jeglicher Art sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Gehölzbestände an den Böschungen bleiben unberührt.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in räumlicher Nähe:

- Naturschutzgebiet: „Stadtwald Augsburg“ ca. 500 m westlich
- Landschaftsschutzgebiet: „Kuhseegebiet beim Hochablaßwehr“ ca. 500 m westlich
- Geschützter Landschaftsbestandteil: LB „Lechaue bei Kissing“, Kissing, Lkr. AIC, ca. 250 m westlich
- Natura 2000: FFH-Gebiet „Lechauen zwischen Königsbrunn und Augsburg“ ca. 500 m westlich
- Biotop „Hagenbach nördl. Neukissing“ (7631-0011-006) ca. 600 m nördlich
- Biotop „Künstlich angelegter Verlandungsbereich an Baggersee südöstlich Gut Lindenau“ (7631-1011) ca. 1 km östlich
- Biotop „Lechawald westl. bis nordwestl. Neukissing“ (7631-0012-001) ca. 200 m westlich
- Biotop „Baumhecke nordwestl. Neukissing“ (7631-0013-001) angrenzend südwestlich

Bezüglich der Bestandserhebung von potenziell betroffenen Arten wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult GmbH, vom 13. Oktober 2025 (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen. Die Relevanzprüfung schätzt auf Basis einer Übersichtsbegehung und Biotoptypenerhebung ab, inwieweit eine potenzielle Betroffenheit vorkommender Arten im Zusammenhang mit dem Vorhaben besteht. Die Abschichtung der Arten im weiteren Umfeld reicht weiterhin über das Plangebiet hinaus (TK-Blätter 7631 Augsburg). Die Bestandserkenntnisse sind vollständig der Anlage zu entnehmen.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporäre Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung (Störradien, Verkehr, Lärm) aufgrund der umliegenden Verkehrsachsen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie besteht nicht. Artenschutzkonflikte bestehen nicht. Durch die Inanspruchnahme der Fläche bzw. die nutzungsbedingte Bodenversiegelung sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich aber nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung hingewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Vorsorglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von saP-relevanten Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Gezielt werden potenzielle Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene präventiv verhindert.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

22.6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, befindet sich jedoch teilweise im Gebiet der Wassertiefen für HQ_{extrem} ausgehend vom westlich gelegenen Lech. Die Wassertiefen sind im Falles eines HQ_{extrem} in diesem Bereich zwischen 0 bis 0,5 m angegeben. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine großflächige Geländesenke und Aufstaubereiche. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut weist für das Plangebiet im östlichen Teilbereich als potenzielle Fließwege bei Starkregen einen starken Abfluss auf, im westlichen Bereich einen mäßigen Abfluss. Das Plangebiet befindet sich, wie die großflächige Umgebung auch, innerhalb der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände.



Abb. 11: Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} mit Lage des Plangebiets (roter Umgriff), Quelle; BayernAtlas



Abb. 12: Potenzielle Fließwege bei Starkregen (gelb mäßiger Abfluss, rot starker Abfluss) mit Lage des Plangebietes (roter Umgriff), Quelle: BayernAtlas

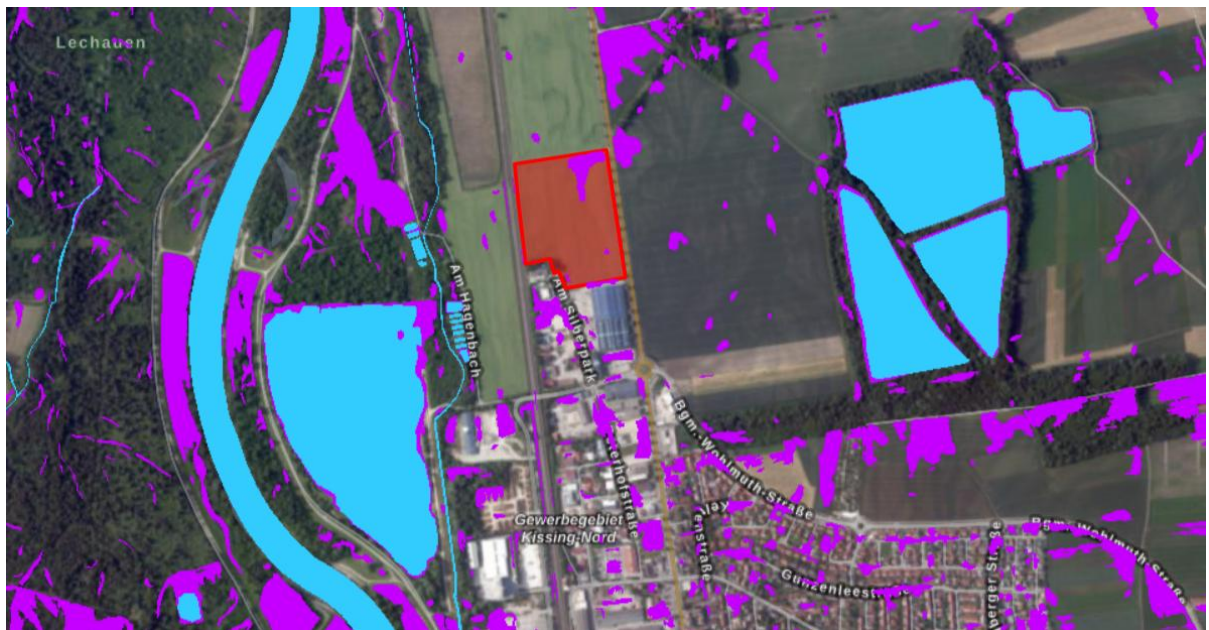


Abb. 13: Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche (lila) sowie Gewässerflächen (hellblau) mit Lage des Plangebiets (roter Umgriff), Quelle: BayernAtlas

Für das Plangebiet selbst liegt kein geotechnischer Bericht vor, jedoch für das unmittelbar südlich angrenzende Gewerbegebiet „Am Silberpark“ (Arnold Consult AG, 20.11.2024). Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (BayernAtlas) befinden sich beide Gewerbegebietsflächen innerhalb des Bodentyps 19b: fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonat-andkies bis -schluffkies (Schotter).



Abb. 14: Übersichtsbodenkarte (1:25.000) mit Lage des Plangebiets (roter Umgriff), Quelle: BayernAtlas

Auswirkungen

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Bei der Planung und Durchführung sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die genannten Normen zu berücksichtigen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i. d. R. eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen. Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i. d. R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Plangebietes) weiterverwendet werden (z. B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle). Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen.

Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten. Die zulässige Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der Versiegelung, Begrünungen und die Versickerung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das für den gewerblichen Betriebsablauf Notwendige reduziert. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchzuführen. Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel einzustufen, können durch die

vorliegende Planung bzw. die Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

22.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland) dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,6 ha. Weitere Darstellung innerhalb des geplanten Geltungsbereichs sind eine gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB in Aussicht genommene Straßenführung der B 2 (neu) sowie eine Umgrenzung des Bodendenkmals D1 (rot gestrichelt). Westlich wird ein Einzelbaum (Bestand) an der Grenze zur Bahnlinie München-Augsburg dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereichs sind im Osten unmittelbar weitere Einzelbäume entlang der B2 dargestellt. Südwestlich ist direkt angrenzend ein Biotop dargestellt.

Auf Ebene der Regional- und Landesplanung werden für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Ziele dargestellt.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch.

Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die durch das Vorhaben überplante Fläche gilt durch die angrenzenden Verkehrsachsen bereits als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

Im besonderen Maße ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in ausführlicher Form in der Begründung dargelegt ist (vgl. Ziff. 19 der Begründung). Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.

Aufgrund der Größe sowie der erstmaligen gewerblichen Überplanung dieses Bereiches sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch einzustufen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: hohe Erheblichkeit

22.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist relativ eben, unbebaut und wird gegenwärtig durch landwirtschaftliche Nutzungen beansprucht. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Aufgrund der Lage des Standortes sind Hangwinde von geringer Bedeutung.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse im Westen sowie den angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen erheblich vorbelastet ist. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb und in der Nähe des Plangebietes durch Emissionen geprägt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der Nutzungen verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Der Standort befindet sich in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Kaltluft-Mächtigkeiten bzw. Kaltluftabflüsse sind nur in geringerem Ausmaß vorhanden und daher untergeordnet. Wesentlich ist die bestehende Vorbelastung durch Emissionen jeglicher Art (der Verkehrsachsen und des bestehenden Gewerbeumfelds), die durch die vorliegende Planung in absehbarer Weise geringfügig verändert wird. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes entstehenden Gewerbeemissionen (Gewerbegebiet) und der mit der Überbauung einhergehenden Oberflächenaufheizung ist allerdings von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das nutzungsbedingte Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie weitere Gehölzpflanzungen wird die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: mittlere Erheblichkeit

22.6.5 Schutzgut Mensch**Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von den angrenzenden Verkehrsachsen inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus. Gewerbelärmemissionen sind durch das angrenzende Bestandsareal als auch die zukünftige gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes zu verzeichnen. Bezüglich Gewerbelärmimmissionen sind keine schützenswerte Nutzungen im Siedlungsumfeld vorhanden. Geruchsimmissionen sind zu vernachlässigen, da keine relevanten landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsumfeld vorhanden sind.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Da innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Nutzungen zulässig sind (z.B. Betriebsleiterwohnungen) und außerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Nutzungen vorliegen kann auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Schutzbedürftige Nutzungen bzgl. Gewerbelärmemissionen sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Abstände nach Norden von mindestens ca. 170 m sind eingehalten und ausreichend. Schallschutzkonflikte liegen nicht vor.

Auswirkungen hinsichtlich Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden. Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sein können. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt.

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

22.6.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Gegenwärtig ist das Landschaftsbild als offene, strukturarme Feldflur geprägt, die im Westen durch die Bahnlinie München-Augsburg und im Osten von der Bundesstraße B2 eingerahmt ist. Im Süden schließt unmittelbar das Gewerbegebiet „Am Silberpark“ an. Nach Norden erfolgt der Übergang in die freie Landschaft mit weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich entlang des Radweges bzw. der Bundesstraße B2 eine straßenbegleitende Baumreihe aus überwiegend Silber-Linden. Weitere Landschaftsprägende Strukturen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt, und die Landschaft verändert wird.

Im Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Kissing an, während im Osten und Westen die Verkehrsachsen von Straße und Bahn vorhanden sind. Der Übergang in eine freie Landschaft ist somit lediglich im Norden des Plangebiets gegeben.

Durch die genannten Vorbelastungen des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes als gering anzunehmen. Dennoch führt die Ausweisung der Bauflächen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch in jedem Fall von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist.

Mit den Bestimmungen für Durchgrünungen, zu Pflanzungen und den weiteren Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Zudem wird das Plangebiet durch eine nördliche und etwas kleiner westliche Ortsrandeingrünung in die Landschaft eingebunden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

22.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Bodendenkmäler bekannt. Südwestlich ragt das Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“

(Aktennummer D-7-7631-0603) in den Geltungsbereich, durch die Mitte des Plangebiets von Süden nach Norden verläuft das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennummer D-7-7631-0546).

Im näheren Umfeld zum Plangebiet sind folgende Denkmäler vorhanden:

- ca. 30 m westlich: Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-7-7631-0029)
- ca. 60 m nordöstlich: Bodendenkmal „Grabhügel der Bronzezeit“ (Aktennummer D-7-7631-0057)
- ca. 350 bis 750 m Entfernung: Vier „Grabhügel der Hallstattzeit“ (Aktennummer D-7-7631-0063)

Weitere Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 und 6 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Artikel 4 bis 6 BayDSchG.

22.6.8 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: hohe Erheblichkeit

22.6.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

22.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

22.7.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Ausgangssituation Planung	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbe- zogene Wirkung	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Betroffene Fläche (m²)	Vermeidung (max. 20 %)	Ausgleichsbe- darf in WP
	Code	Bezeichnung						
Gewerbegebiet	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	0,8	58.770	5	89.330
Verkehrsflächen des Straßenverkehrs	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	1	3.281	0	6.562
private Eingrünung (Norden)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	gering	0	3.218	0	0
private Eingrünung (Westen)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	gering	0	898	0	0
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.								95.892

Für den Eingriff wird ein Plangebiet in Höhe von ca. 66.167 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen.

Für das Gewerbegebiet (GE) handelt es sich um ein intensiv bewirtschafteten Acker (A11, 2 Wertpunkte) mit einem Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von 0,8.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird vollständig versiegelt und daher mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 bewertet.

Bei den privaten und öffentlichen Eingrünungsmaßnahmen kommt es zu einer Verbesserung der aktuellen Situation, daher werden diese nicht als Eingriff bewertet bzw. mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nicht herangezogen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffs ein Ausgleichsbedarf in Höhe von mindestens 95.892 Wertpunkte (WP) bereitzustellen.

22.7.2 Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP ^a	Fläche m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		7.765	6	46.590
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		8.220	6	49.320
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte										95.910
Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten										95.892
Differenz (Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf)										18
Ausgeglichen										Ja

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von rund 95.892 Wertpunkten wird vollständig extern in den teilräumlichen Geltungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplans auf den Fl. Nrn. 1677 und 2114, Gemarkung Kissing, bereitgestellt. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf gemeindeeigenen bzw. über einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesicherten Grundstücken und werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch dingliche Sicherung im Grundbuch dauerhaft zweckgebunden.

Auf Fl. Nr. 1677 schließt die Ausgleichsfläche im östlichen Bereich mit ca. 7.765 m² an eine bereits bestehende Ökokontofläche im westlichen Teilbereich an. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2114 mit ca. 8.220 m² erbracht.

Die Bilanzierung der Aufwertung erfolgt gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Stand 2021). Aus einer durchschnittlichen Ausgangsbewertung der bisherigen Ackerflächen (BNT A11, 2 Wertpunkte) und einer Zielbewertung der Grünlandentwicklung (BNT G212, 8 Wertpunkte) ergibt sich eine Wertsteigerung von 6 Wertstufen je Quadratmeter. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt nach überschlägiger Bilanzierung ca. 16.000 m² bzw. 1,6 ha und ist im teilräumlichen Geltungsbereich 2 (ca. 7.765 m²) und 3 (ca. 8.220 m²) dargestellt und planungsrechtlich zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege sowie durch ein zeitlich nachfolgendes Monitoring nach § 4c BauGB sichergestellt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandflächen mit artenreicher Wiesenvegetation sowie eine zweischürige Pflege der Grünlandflächen ohne Düngung und ohne Pflanzenschutzmittel.

22.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Keine Schotter- und Steingärten, kein Kunstrasen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen Einschränkungen zu Werbeanlagen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Keine Schotter- und Steingärten, kein Kunstrasen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Artenschutzrechtliche Maßnahmen Naturschutzfachlicher Ausgleich
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Keine Schotter- und Steingärten, kein Kunstrasen Ausgleichsmaßnahmen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Landschaft	Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Einschränkungen zu Werbeanlagen
Mensch	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

22.8 Planungsalternativen

Im Zuge der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Für den Bebauungsplan wurden im Rahmen der städtebaulichen Planungskonzeption insgesamt drei Entwicklungsstufen erarbeitet und gegeneinander abgewogen.

Die Variante 1 (Stand 16.09.2025) stellte ein erstes städtebauliches Grundkonzept für das Gewerbegebiet Lindenau dar. Das Plangebiet wurde dabei als Gewerbegebiet mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen samt parallelen Geh- und Radwegen, öffentlichen Grünflächen sowie Einzelbaumpflanzungen konzipiert. Die innere Erschließung erfolgte über ein Straßensystem mit zwei zentralen Wendeanlage im Plangebiet.





Abb. 16: Städtebauliches Planungskonzept 2, 16.09.2025, Kling Consult

Variante 3 unterscheidet sich von der ursprünglichen Variante 1 in wesentlichen Punkten. Anstelle der zuerst nach Norden und dann nach Osten abbiegenden Erschließungsstraße im nördlichen Teilbereich wird nun auf die Verschwenkung verzichtet und eine geradlinige und damit noch effizientere Erschließungsstruktur geschaffen, die den Flächenverbrauch für Verkehrsflächen zusätzlich reduziert und eine klarere Parzellierung des Gewerbegebiets ermöglicht. Dadurch entsteht gleichzeitig im nordöstlichen Bereich eine Gewerbegebietsfläche für einen Ansiedlungsinteressenten.

Das Plangebiet umfasst nunmehr eine Gesamtfläche von ca. 66.167 m², davon ca. 58.770 m² Gewerbegebiet, ca. 4.116 m² private Grünfläche, ca. 2.848 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie ca. 433 m² öffentliche Wege. Es entstehen insgesamt 10 Baugrundstücke unterschiedlicher Größenordnung, die eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Die Entscheidung zugunsten der Variante 3 und gegen die Varianten 1 und 2 begründet sich wie folgt. Das in Variante 2 vorgesehene ringförmige Erschließungssystem bzw. Variante 1 mit der nach Westen verschwenkten Straße beanspruchten einen höheren Anteil an Verkehrsfläche im Verhältnis zum Bruttobauland und boten eine weniger differenzierte Parzellierung der Gewerbegrundstücke. Die weiterentwickelte Variante 3 gewährleistet demgegenüber eine wirtschaftlichere Erschließung, eine bessere verkehrliche Abwicklung sowie eine höhere Flexibilität bei der Grundstückszuschneidung. Darüber hinaus ist eine zukünftige Erschließung nach Norden jederzeit möglich.



Abb. 17: Städtebauliches Planungskonzept 3, 20.04.2026, Kling Consult

Zugleich wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie den anbaufreien Streifen der Bundesstraße (bis 20 m) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG eine landschaftsverträgliche Einbindung des Gewerbegebiets in das Umfeld sichergestellt. Für diese Flächen ergeben sich nahezu keine Alternativen, da sie städtebaulich sinnvoll sind und der Einbindung in die Landschaft dienen. Die festgesetzte offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Baugrenzen und einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 13,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) ermöglicht eine hinreichende Flexibilität für die gewerbliche Nutzung, sodass innerhalb des angebotsbezogenen Baurechts unterschiedliche Anordnungen baulicher Anlagen grundsätzlich möglich bleiben.

Die für diesen Bereich genannten Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes wurden geprüft und sind nicht vorhanden bzw. nicht zielführend.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der gewählten Variante 3 eine städtebaulich, verkehrlich und ökologisch optimierte Planungslösung für das Gewerbegebiet Lindenau verfolgt wird, die aus mehreren Varianten hervorgegangen ist. Die Varianten 1 und 2 wurden nach sachgerechter Prüfung verworfen, da die Erschließungseffizienz, die Grundstücksflexibilität und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung nicht in gleichem Maße gewährleistet werden konnten wie bei der weiterentwickelten Variante 3.

22.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

22.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Augsburg (RP)
- Geotechnischer Bericht Gewerbegebiet „Am Silberpark“, Arnold Consult AG
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Kling Consult GmbH
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

22.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Kissing die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und

Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde/Stadt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

Zu überprüfen sind insbesondere das Anlegen der Grün- und Freiräume i. V. mit den Gehölzstrukturen und deren Entwicklung, die Einhaltung der Vorgaben des Bodenschutzes und des Artenschutzes sowie die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

22.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	mittel
Fläche	hoch
Klima und Luft	mittel
Mensch	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	hoch

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die geplante Nutzung kommt es zur Beanspruchung von Flächen im Außenbereich sowie zur Versiegelung. Dies hat Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt. Der Verlust der Bodenfunktionen aufgrund der erstmaligen baulichen Nutzung wird als mittel bewertet. Eine genaue bodentechnische Ver- und Entsorgung sowie die Verwertung sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung darzustellen. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist jedoch sichergestellt.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung werden Flächen in Richtung Norden von Kissing gesichert. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt zugunsten dieser Entwicklung, wobei die Auswirkungen als hoch eingestuft werden.

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind ebenfalls als mittel einzustufen, was aufgrund der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Bodenversiegelung zu erwarten ist.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der geplanten Bodennutzung sowie der Integration des Projekts in die bestehende Landschaft ausgeschlossen bzw. auf ein absolutes Minimum reduziert. Die Einbindung in die Landschaft sorgt für eine weitgehend unauffällige Anpassung der Planung.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine Artenschutzkonflikte vorliegen. Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise die Ein- und Durchgrünung sowie die Ausgleichsflächen, tragen zur naturschutzfachlichen Aufwertung bei und verbessern die Bedeutung des Gebiets für den Naturschutz.

Aufgrund der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der Lage des Standorts sind die Umweltauswirkungen insgesamt auf ein vertretbares Maß reduzierbar. Eine wesentliche Beeinträchtigung der übergeordneten Planungen und der wesentlichen Umweltbelange wird nicht erwartet.

23 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Planzeichnung	ca. 66.167 m ²	100 %
davon Gewerbegebietsfläche	ca. 58.770 m ²	ca. 89 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.848 m ²	ca. 4 %
davon öffentliche Wege	ca. 433 m ²	ca. 1 %
davon private Eingrünung	ca. 4.116 m ²	ca. 6 %

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Ausgleich Fl. Nr. 1677	ca. 7.765 m ²	100 %
---	--------------------------	-------

Teilräumlicher Geltungsbereich 3 - Ausgleich Fl. Nr. 2214	ca. 8.220 m ²	100 %
---	--------------------------	-------

24 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 22. Juli 2026

Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf i. d. F. vom 22. Juli 2026

Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 22. Juli 2026

25 Anlagen

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ Gemeinde Kissing, Kling Consult, Krumbach, 13. Oktober 2025

Anlage 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan "Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark" einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.17 "Gewerbegebiet Nord" für das Grundstück Flurnummer 3502/3

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng Stephan Richter

Gemeinde Kissing, den

.....
Reinhard Gürtner, Erster Bürgermeister