

- Teil C-

Gemeinde Merching
Landkreis Aichach-Friedberg



Einfacher Bebauungsplan Nr. 32
„Sondergebiet westlich der Mandichostraße“

Begründung

vom 17.03.2016

geändert am:
19.01.2017
01.06.2017

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe	5
1.3	Topographie und Vegetation	5
1.4	Geologie und Hydrologie	5
1.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	6
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.2	Planungsrechtliche Situation	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Immissions- und Denkmalschutz.....	8
3.	Anlass der Planung.....	9
4.	Ziele der Planung	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen.....	12
4.5	Grünordnung	13
4.6	Verkehrliche Erschließung.....	13
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	14
6.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	14
7.	Ver- und Entsorgung.....	15
7.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung.....	15
7.2	Niederschlagswasserentsorgung.....	15
7.3	Stromversorgung	16
7.4	Fernmeldeanlagen.....	17
7.5	Abfallbeseitigung	17
8.	Umweltbericht	17
8.1	Einleitung.....	18
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	18
8.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	18
8.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	18
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	18
8.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	18
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
8.3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
8.3.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	30

8.3.3	Planungsalternativen	31
8.4	Zusätzliche Angaben	31
8.4.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
8.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	33
8.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
9.	Denkmalschutz.....	34
10.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche	35
11.	Abwehrender Brandschutz.....	35
12.	Städtebauliche Statistik.....	37
13.	In-Kraft-Treten	37

Begründung mit Umweltbericht zum einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ der Gemeinde Merching in der Fassung vom 01.06.2017.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 befindet sich westlich der Mandichostraße und östlich der Bahnstrecke Mering – Weilheim im Norden der Ortslage Merching. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 486, Gemarkung Merching, das derzeit noch als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.



Lage Plangebiet BP Nr. 32, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 32 beträgt ca. 1,36 ha. Davon entfallen ca. 1,27 ha auf die geplanten Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Verlag“ und ca. 0,09 ha auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

1.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet liegt im naturräumlichen Übergangsbereich der Lech- Wertach-Ebene zum Fürstenfeldbrucker Hügelland. Das überplante Gelände westlich der Mandichostraße befindet sich auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 515 m ü. NN und ist nahezu eben.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keinerlei landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

1.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt aus geologischer Sicht in der Paar-Isar-Region. Im Auenbereich der Paar haben sich meist jungholozäne und polygenetische Talfüllungen, z.T. würmeiszeitlich, abgelagert. Der Untergrund des Planareals besteht vorwiegend aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf. Als Bodentypen haben sich fast ausschließlich Gley-Rendzina bzw. Rendzina-Gley aus Schluff (Kalktuff oder Alm) entwickelt.

Das Planareal befindet sich grundsätzlich in einem „wassersensiblen Bereich“. Aufgrund der Gewässernähe und der Topographie ist hier mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen bislang aber noch nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Etwa 250 m östlich der überplanten Flächen fließt die Paar in nördlicher Richtung. Die Paar ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltungslast für dieses Gewässer liegt beim Freistaat Bayern.

1.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden des überplanten Areals grenzen eine landwirtschaftliche Fläche und die Betriebsflächen eines Baugeschäfts an.
- Im Osten des Plangebietes verläuft die Mandichostraße. Darüber hinaus befinden sich ebenfalls bereits baulich genutzte Gewerbeflächen (u.a. Verlagshaus Forum Verlag) östlich an die Mandichostraße angrenzend.
- Im Süden schließt ein bestehendes Wohngebiet mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern an.
- Im Westen verläuft die Bahnlinie Mering-Weilheim mit begleitendem Unterhaltsweg. Westlich der Bahnlinie schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching war das gesamte überplante Areal bislang noch als Mischgebiet (MI) mit einer linearen Grünfläche im nördlichen Randbereich dargestellt. Die unmittelbare südliche Nachbarschaft ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Norden und östlich der Mandichostraße folgen gewerbliche Bauflächen (GE).

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ konnte daher bislang nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merching entwickelt werden. Demzufolge hat die Gemeinde bereits das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mit der zwischenzeitlich bereits wirksamen 2. Änderung (Genehmigung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg mit Schreiben vom 13.10.2015, Az.: 6100-2) konnten die planerischen Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Sicherung der geplanten Sondernutzung geschaffen werden. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Grundstück Flur Nr.

486 der Gemarkung Merching als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Verlag“ dargestellt. Innerhalb dieses Sondergebietes soll anteilig auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein. Mit der vorliegenden und bereits rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nun Rechnung getragen werden.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Das gesamte überplante Areal westlich der Mandichostraße ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, so dass hier derzeit nur für privilegierte Vorhaben Baurecht besteht. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan sowie eine sonstige Satzung nach BauGB bestehen für dieses Gebiet bislang noch nicht.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt der seit 19.06.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 für den Bereich „Gewerbegebiet westlich der Mandichostraße“ an. Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zielt dieser Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung auf diesen Flächen ab. Nachdem für das aktuelle Plangebiet ursprünglich sogar eine Entwicklung von Wohnnutzungen angedacht war, sind die gewerblichen Nutzflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32 hinsichtlich ihres Emissionspotentials bereits stark eingeschränkt.

Im Süden grenzt der seit 23.12.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich „Westlich der Mandichostraße – 1. BA“ an. Über diesen und die hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen 1 bis 5, sind die südlich benachbarten Flächen planungsrechtlich für eine Wohnnutzung („Allgemeines Wohngebiet“) gesichert.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 wird nicht in die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 13 eingegriffen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück befindet sich in Privateigentum.

2.4 Immissions- und Denkmalschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den westlich und nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das Plangebiet liegt in westlicher Nachbarschaft (Entfernung ca. 200 m) der Bundesstraße 2. Infolge des Verkehrslärms auf dieser Straße können sich Auswirkungen für das Plangebiet ergeben, die je nach Schutzbedürftigkeit der letztlich tatsächlich umzusetzenden Nutzung ggf. eine Umsetzung von Schutzmaßnahmen erfordern.

Ähnlich verhält es sich mit der in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie Mering-Weilheim. Durch den Schienenverkehr auf dieser Strecke ergeben sich grundsätzlich Emissionen in Form von Luft- und Körperschall, Lärm, Funkenflug oder elektromagnetische Beeinflussungen der Umgebung.

Weitere Emissionen sind infolge der in nördlicher und östlicher Nachbarschaft des Plangebietes bereits bestehenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen möglich.

Das Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand weder von Bau-, Boden- noch landschaftsprägenden Denkmälern berührt. Da sich das überplante Areal jedoch in einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz befindet und mehrere bekannte Bodendenkmäler in näherer Umgebung anzutreffen sind, können Fundstellen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

3. Anlass der Planung

Das Verlagshaus des Forum-Verlags befindet sich aktuell bereits auf den Flächen im Osten der Mandichostraße in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes. In Anbetracht der sehr positiven Entwicklung des Verlags in den vergangenen Jahren ist auch für die kommenden Jahre eine weitere Expansion für diesen Betrieb zu erwarten. Nachdem am jetzigen Betriebsstandort östlich der Mandichostraße aber keine Möglichkeiten zu einer weiteren Erweiterung gegeben sind, hat das Unternehmen vorausschauend vor einigen Jahren bereits das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 486 westlich der Mandichostraße als perspektivische Entwicklungsfläche für eine Expansion des Verlagshauses erworben.

Da davon auszugehen ist, dass bereits in Kürze der am jetzigen Standort zur Verfügung stehende Büroraum aufgrund stetiger Weiterentwicklung der betrieblichen Strukturen nicht mehr ausreichen wird, werden zeitnah zusätzliche Büroräume, etc. benötigt, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens am Standort Merching auch weiterhin dauerhaft sicherstellen zu können.

Neben den vorgenannten baulichen Expansionsbestrebungen des Verlagshauses ist infolge der bereits jetzt sehr angespannten Grundstückssituation darüber hinaus auch hinsichtlich der Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens des Betriebes Handlungsbedarf gegeben. Infolge fehlender Stellplatzflächen werden derzeit die gesamten umliegenden öffentlichen und privaten Flächen insbesondere von den Mitarbeitern des Verlages als Stellplätze genutzt. Mit dem Bau von zusätzlichen unternehmensbezogenen Stellplätzen soll dieser Problematik entgegengewirkt werden.

Da das für eine Expansion des Verlagshauses vorgehaltene Grundstück Fl. Nr. 486, Gemarkung Merching, bislang im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, muss zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Verlagsnutzung ein verbindliches Bauleitplanverfahren (BP, VBP) durchgeführt werden.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ sollen die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Expansion des Forum-Verlages im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 486, Gemarkung Merching, westlich der Mandichostraße geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 32 soll dabei den rechtlichen Rahmen für eine bauliche Nutzung auf diesem Grundstück insbesondere hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksflächen bereiten. Er soll dabei möglichst variabel gestaltet sein, so dass für die konkrete Umsetzung der künftigen Verlagsgebäude und der in diesem Zusammenhang erforderlichen Infrastrukturanlagen (Zuwegung, Stellplätze, etc.) ein größtmöglicher Spielraum verbleibt. Die abschließende Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens soll dann im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Objektplanung frühzeitig mit dem Kreisbaumeister beim Landratsamt Aichach-Friedberg abzustimmen ist.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist für eine Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, mit der Zweckbestimmung „Verlag“ vorgesehen.

Innerhalb dieses Sondergebietes sollen sämtliche im Zusammenhang mit einem Verlagshaus stehenden Einrichtungen und Anlagen zulässig sein. Neben den für das Verlagswesen erforderlichen Büro- und Verwaltungsgebäuden/-räumlichkeiten sollen auch Gebäude und Räume für verlagsnahe Dienstleistungen möglich sein. Analog zu dem bestehenden Verlagsgebäude östlich der Mandichostraße sollen auch in die Hauptuntersuchung integrierte und dieser gegenüber untergeordnete Nutzungen, wie Kantine (Schank- und Speisewirtschaften) sowie Wohnungen für Betriebsleiter, -inhaber, etc. realisierbar sein. Auch die für die Ver- und Entsorgung der Verlagseinrichtungen erforderlichen Anlagen sind ebenso zulässig, wie Stellplatzanlagen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens des Verlagshauses.

Um innerhalb des Sondergebietes auch die Möglichkeit offen zu halten

Wohnraum für Betriebsangehörige, etc. zu schaffen, werden auch selbstständige Wohngebäude und Wohnungen zugelassen. Damit diese Nutzung gegenüber der Hauptuntersuchung (Verlagshaus) aber nur untergeordnet bleibt, wird deren Anteil auf maximal 40 % der möglichen Grundfläche beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudeoberkante (OK) bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den Sondergebietsflächen orientiert sich dabei im Wesentlichen an dem östlich der Mandichostraße bereits bestehenden Verlagshaus, aber auch an den teilweise dichten Baustrukturen des südlich benachbarten Wohngebietes „Eichenstraße“. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 orientiert sich die Überbaubarkeit innerhalb des Plangebietes an der eines Mischgebietes und vermittelt somit zwischen den Bebauungsdichten im südlichen Wohngebiet (GRZ 0,4) und den nördlich bzw. östlich angrenzenden Gewerbeflächen (GRZ 0,8). Die für Sondergebiete in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) wird innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Auch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 greift die Vorgaben des benachbarten Wohngebietes (GFZ 1,2) auf. Auch diese Festsetzung bleibt deutlich unter der in § 17 BauNVO für Sondergebiete festgelegten Obergrenze (GFZ 2,4).

Mit maximal vier Vollgeschossen und einer darauf abgestellten maximal zulässigen Höhenentwicklung von 13,50 m (GOK) werden die geplanten Verlagsgebäude auch hinsichtlich Geschossigkeit und Höhenniveau auf die westlich der Mandichostraße bereits vorhandenen Geschosswohnungsbauten abgestellt.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die im südlich angrenzenden Wohngebiet bereits vorhandenen baulichen Strukturen weitestgehend aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise mit den Baustrukturen in den benachbarten Gewerbegebieten vermittelt werden. Die Ausformung der Bebauung innerhalb

des Sondergebietes soll einen verträglichen Übergang zu der bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung in der Nachbarschaft ermöglichen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sondergebiet durch ein großzügig ausgelegtes Baufenster definiert. Die Begrenzung dieses Baufensters wird zu den benachbarten Nutzflächen im Süden bzw. Norden (WA, GE) in einem Abstand von 8 m und zu den Verkehrsflächen der Mandichostraße im Osten in einem Abstand von 5 m geführt. Zur Bahnanlage im Westen liegt das Baufenster in einem Abstand von 13,0 m (bezogen auf den bahnbegleitenden Unterhaltsweg). Mit dem gewählten Baufenster bleibt ein Höchstmaß an Variabilität bei der künftigen Anordnung und Lage der späteren Verlagsgebäude oder sonstigen Anlagen innerhalb des Sondergebietes gewährleistet.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben der Art 6 BayBO im Sondergebiet ist textlich festgesetzt, so dass trotz größtmöglicher Variabilität bei der künftigen Überbauung dieses Areals, den gesetzlichen Vorgaben an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits bestehenden Gebäude jederzeit Rechnung getragen werden kann.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und die Gebäude sich am Höhenverlauf der Mandichostraße orientieren. Mit dieser Orientierung kann auch den stetig zunehmenden Anforderungen an barrierefreies Bauen Rechnung getragen werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und Nachbargrundstücke vermeiden zu können, werden Garagen, Carports und Nebengebäude (> 5 m² Grundfläche) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung der ge-

planten Sondernutzung ausschließlich über Erdkabel zugelassen, wobei diese in der Mandichostraße bereits dementsprechend anliegen. Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen werden Vorgaben zur Einfriedung und zur Gestaltung von Werbeanlagen im Sondergebiet getroffen.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Eingrünung der Sondergebietsflächen zu den benachbarten Bahnanlagen zu erreichen, wird entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes auf einen 10 m breiten Streifen eine „Interne Ausgleichsfläche“ angelegt. Auf dieser Fläche wird eine geschlossene, in der Höhe und der Breite gestufte Heckenstruktur mit autochthonen Gehölzen ausgebildet.

Um darüber hinaus eine angemessene Durchgrünung der Sondergebietsflächen zu erzielen wird pro 1.000 m² überbauter Fläche die Pflanzung von mindestens zwei Bäumen gefordert. Zudem müssen oberirdische Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze durch einen Baum gegliedert werden und westlich der Mandichostraße straßenbegleitend eine lineare Baumstruktur aus mindestens fünf Bäumen angelegt werden. Grundsätzlich sind mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche als räumlich ineinandergreifende Grünfläche auszubilden. Somit können innerhalb des Sondergebietes zusammenhängende Grünstrukturen gesichert werden.

Die gesamte Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes setzt sich aus autochthonen Gehölzen der Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zusammen.

Zur Gewährleistung einer guten Durchgängigkeit für Kleinsäuger wird die gesamte Einfriedung eine Zulässigkeit von Sockeln ausgeschlossen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes wird durch die bereits vorhandene Mandichostraße entlang der östlichen Grenze des Geltungs-

bereiches des Bebauungsplanes sichergestellt. Dadurch ist die Anbindung für den MIV (motorisierter Individualverkehr) sowie für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Um Beeinträchtigungen durch Ein-/Ausfahrten für die südlich benachbarte Wohnbebauung weitestmöglich zu minimieren, wird eine Ein- und Ausfahrt im südlichen Teil des Sondergebietes ausgeschlossen.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der geplanten Sondernutzung (Verlagshaus) sind auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Ziel hierbei ist es, die bereits sehr angespannte Parkplatzsituation im Umfeld des bereits bestehenden Verlagshauses künftig nachhaltig zu entlasten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung trägt der regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse Rechnung. Mit den geplanten Sonderbauflächen für das Verlagswesen kann der ländliche Raum als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur gesichert und gestärkt werden.

6. Abstimmung mit Nachbargemeinden

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

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das in der Mandichostraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers. Die für die Sondernutzung erforderliche Wasserverteilung ist künftig so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer wird über die in der Mandichostraße bereits anliegende Ortskanalisation sichergestellt.

7.2 Niederschlagswasserentsorgung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Bei der Ausbildung von flachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern sollten diese nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet werden, da diese zu einer zusätzlich wirksamen Speicherung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit Entlastung des Kanalnetzes beitragen kann.

Verschmutztes Niederschlagswasser soll aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt sowie zurückgehalten werden und nach Reinigung durch entsprechende Behandlungseinrichtungen nach Möglichkeit ebenfalls versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen in Abstimmung mit den Fachbehörden.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Mandichostraße bereits anliegende Leitungsnetz der Bayernwerk AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigt die Bayernwerk AG, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk AG über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

7.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das in der Mandichostraße bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die unmittelbar an das Sondergebiet anliegende Mandichostraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach/Friedberg durchgeführt. In diesem Zusammenhang müssen die Abfallbehältnisse am Abholtag an der Mandichostraße zur Abholung bereitgestellt werden.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Um für das Grundstück Flur Nr. 486, Gemarkung Merching, westlich der Mandichostraße die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung durch ein Verlagsgebäude und der damit im Zusammenhang stehenden Gebäude und sonstigen Anlagen (Parkplatz, etc.) zu schaffen, wird der einfache Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ aufgestellt. Die überplante Fläche wird als „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verlag“ festgesetzt.

Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 3 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, etc.) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 1. „Beschreibung des Plangebiets“.

8.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden die möglichen Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung des Plangebietes im Vergleich zu einer Beibehaltung der bislang vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Das Plangebiet weist bislang keinerlei Wohn- und Erholungsfunktion auf. In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, das bereits vollständig mit Wohngebäuden überbaut ist.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht für das Plangebiet im Wesentlichen durch die verkehrlichen Immissionen der ca. 200 m östlich verlaufenden Bundesstraße 2 und der unmittelbar anliegenden Mandichostraße. Zudem verläuft die Bahnlinie Mering-Weilheim unmittelbar westlich des Plangebietes. In diesem Zusammenhang entsteht vom Schienenverkehr emittierter Luft- und Körperschall, Lärm, Funkenflug oder elektromagnetische Beeinflussung der Umgebung. Darüberhinaus gehen weitere Emissionen von den nördlich und östlich des Planareals befindlichen Gewerbebetrieben aus. Nachdem für das Plangebiet ursprünglich eine allgemeine Wohnnutzung angedacht war, sind für die gewerblichen Nutzflächen in den hierfür bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nur deutlich reduzierte Emissionen zugelassen.

Auswirkungen:

In Verbindung mit den geplanten Sondernutzungen eines Verlagsunternehmens sind grundsätzlich auch zusätzliche Emissionen möglich. Wie die bestehenden Anlagen des Verlages östlich der Mandichostraße jedoch zeigen, sind von dem geplanten Verlagshaus selbst, mit Ausnahme von den künftigen Pkw-Stellplätzen, nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten Emissionen zu erwarten. Andererseits können die derzeit auf den umliegenden Verkehrs- und Privatflächen stattfindenden Parksuchverkehre durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrsaufkommens innerhalb der Plangebietsflächen künftig nachhaltig reduziert werden.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind somit keine Emissionen infolge der Planung zu erwarten, die unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastungen durch entsprechende Maßnahmen nicht mit den benachbarten Wohnnutzungen in Einklang gebracht werden könnten (entsprechende Gebäudeanordnung, etc.). Selbst die als maßgebende Lärmquelle fungierenden Stellplätze können durch eine abschirmende Gebäudeanordnung, bzw. die Ausbildung einer Tiefgarage, etc. im nachfolgenden Vollzug des einfachen Bebauungsplanes baulich so bewältigt werden, dass von diesen keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Nachdem derzeit von Seiten des späteren Bauherren noch keine konkreten Aussagen zur endgültigen baulichen Nutzung des überplanten Areals getroffen werden können, müssen mögliche Auswirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb (Primär-, Sekundärschall, Erschütterungen, elektrische und magnetische Felder) auf der benachbarten Bahnstrecke vom Bauherrn im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung eigenverantwortlich untersucht und bewältigt werden. Dies trifft grundsätzlich auch auf die im Sondergebiet anteilig mögliche Wohnnutzung zu, wobei nach derzeitigem Kenntnisstand keine verbindliche Aussage möglich ist, ob und wenn ja, in welchem Umfang diese überhaupt umgesetzt werden wird. Nachdem in südlicher Nachbarschaft des Plangebietes bereits schutzbedürftige Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) in deutlich geringerer Entfernung zur Bahnanlage umgesetzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch für die geplante Sondernutzung einschließlich der hierin anteilig möglichen Wohnnutzung an dem vorgesehenen Standort grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Nachdem die gewerblichen Nutzflächen in nördlicher und östlicher Nachbarschaft des Plangebietes hinsichtlich deren zulässiger Emissionen bereits auf eine mögliche Wohnnutzung im Bereich des Plangebietes abgestellt sind, ist davon auszugehen, dass für eine mögliche anteilige Wohnnutzung im Planbereich keine nachteiligen Auswirkungen infolge Gewerbelärm zu erwarten sind.

Da für den einfachen Bebauungsplan keine Gliederung von einzelnen Nutzungsbereichen möglich ist, kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch keine plausible schalltechnische Untersuchung für das überplante Areal erarbeitet werden. Daher müssen die erforderlichen Nachweise im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der dann tatsächlich geplanten Bauvorhaben durch den Bauherren selbst geführt werden. Infolge der im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Verlagshaus, evtl. Wohnen, etc.) und der in Nachbarschaft bereits in der Vergangenheit teilweise umgesetzten Bebauung (Gewerbe, Wohnen) sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen im Vollzug des Bebauungsplanes jedoch keine Konflikte zu erwarten, die im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nicht durch entsprechende Maßnahmen (bauliche Abschirmung, Grundrissorientierung, etc.) gelöst werden können.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Planung entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftschutzgebiete).

Die überplanten, landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger generell als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und der umliegenden Wohn- und sonstigen Nutzflächen (Gewerbe, Verkehrswege, etc.) etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind siedlungsaufine Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Im Umfeld des Plangebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z.B. Wiesenbrütergebiete) vor, für die durch die geplante Sondernutzung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung des überplanten Areals bereits nachhaltig gestört. Zudem liegt infolge der Insellage zwischen bestehender Wohn-, gewerblicher und sonstiger Bebauung bereits eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Planareals bislang nur eingeschränkt entwickeln. Die aus der geplanten baulichen Nutzung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotop. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Gebäude und

privaten Verkehrsflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (zurückhaltende GRZ, Ein- und Durchgrünung, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden. Auf den im Westen des Plangebietes vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen können sich Flora und Fauna künftig weitestgehend ungestört entwickeln. Mit den hier zu pflanzenden Gehölzen und den im Sondergebiet zu pflanzenden Bäumen können neue Habitatstrukturen für verschiedene siedlungsafine Tierarten geschaffen werden. Zudem werden mit den in den Saumbereichen zur benachbarten Bahnstrecke auszubildenden Trockenstandorten (Steinhauften) geschützte Habitate für Reptilien, etc. geschaffen.

Im Gemeindegebiet werden darüber hinaus weitere externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt (siehe Pkt. 8.3.1 „Naturschutz“).

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund besteht vorwiegend aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf. Als Bodentypen haben sich fast ausschließlich Gley-Rendzina bzw. Rendzina-Gley aus Schluff (Kalktuff oder Alm) entwickelt.

Altlastenverdachtsflächen sind im überplanten Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ackerland ist der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades in seiner Funktionsfähigkeit grundsätzlich beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt (GRZ 0,6). Andererseits werden im westlichen Randbereich des Plangebiets Ausgleichsbereiche planungs-

rechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist. Zudem müssen mindestens 15 % der Grundstücksfläche als räumlich zusammenhängende Grünfläche ausgebildet werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiege-
lungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich grundsätzlich in einem „wassersensiblen Bereich“. Aufgrund der Gewässernähe und der Topographie ist hier mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet jedoch nicht vor.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. In einer Entfernung von ca. 200 m bis 300 m östlich des Plangebietes verläuft die Paar, ein Gewässer II. Ordnung. Entlang dieses Fließgewässers befindet sich im Uferbereich das Wasserwirtschaftliche Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Paar“. Das Vorranggebiet zum Hochwasserschutz liegt jedoch außerhalb des Planareals.

Der Untergrund im Plangebiet ist grundsätzlich als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die bauliche Nutzung des Areals mit Gebäuden und Anlagen für ein Verlagsunternehmen mit zugehörigen privaten Verkehrsflächen erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat.

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Von einer Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht auszugehen.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Ein- und Durchgrünung, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Zudem ist zu erwarten, dass durch die Auflassung der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Nährstoffeintrag durch Düngung künftig reduziert werden kann.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima*Beschreibung:*

Das gesamte Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es herrscht atlantisch maritimes Klima. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen in dem bereits von Bebauung umgebenen Areal in geringen Umfang zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet wurde jedoch nicht vorgenommen.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung des Areals mit Gebäuden und sonstigen Anlagen (Verkehrsflächen, etc.) gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit Flächen für die Kaltluftentstehung verloren. Durch die In-sellage des überplanten Areals, umgeben von vorhandener, baulicher Nutzung (Wohn-, Gewerbe- und sonstige Gebäude) und stark frequentierten Verkehrsflächen (Bundesstraße, Bahnlinie), ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten Grünstrukturen und Baumpflanzungen werden diesbezüglich mittelfristig eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft*Beschreibung:*

Das bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt inmitten von bereits baulich genutzten Siedlungsbereichen (Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Baustrukturen) und markanten Hauptverkehrswegen (Bundesstraße 2, Bahnlinie). Eine Fernwirkung des Plangebietes ist aufgrund der bereits angrenzenden Baustrukturen und Infrastrukturanlagen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Durch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die dort bereits vorhandenen, teilweise massiven Gebäudestrukturen weist das überplante Areal im Nordwesten der Ortslage Merching bereits eine starke bauliche Vorprä-

gung auf.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes für Gebäude und sonstige Anlagenbestandteile eines Verlagshauses wird das Erscheinungsbild der bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich nachhaltig verändert. Die geplante Überbauung des Areals wird dabei jedoch durch entsprechende Vorgaben zur Überbaubarkeit, Höhenentwicklung, Gestaltung, etc. an den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand angepasst. Die Vorgaben für die geplante Sondernutzung werden so gewählt, dass die geplanten Baukörper künftig verträglich zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und den benachbarten gewerblichen Gebäuden vermitteln. Zur Gewährleistung einer angemessenen Grüngestaltung des Areals werden auch verschiedene Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung des Areals getroffen.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bislang keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen aber bereits folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler:

- Siedlung der Altheimer Gruppe, Inv. Nr. D-7-7731-0054;
- Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit, Inv. Nr. D-7-7731-0057;
- Siedlung des Jungneolithikums, Inv. Nr. D-7-7731-0194.

Infolge der in Nachbarschaft bereits bekannten Bodendenkmäler liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz. Demzufolge sind auch innerhalb des Plangebietes weitere Fundstellen zu vermuten.

Auswirkungen:

Sollten bei der Verwirklichung der Bebauung Bodendenkmäler zu Tage treten, werden diese vor der Realisierung der Baumaßnahmen entsprechend gesichert und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über

jegliche Funde informiert. Die Vorgaben zum Bodendenkmalschutz werden entsprechend beachtet.

Auf sonstige Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Bebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen für eine Verlagsnutzung wäre aufgrund der Lage des Planareals im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von extensiven Grün- und Gehölzstrukturen im westlichen Randbereich wäre nicht zu erwarten.

8.3.1 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf einzelne Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die im westlichen Randbereich des überplanten Areals geplanten Neupflanzungen von Sträuchern und Gehölzen sowie Neuanlage von Trockenstandorten können naturnahe Bereiche im Plangebiet geschaffen werden, die künftig einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt innerhalb des überplanten Areals erzielt werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitest möglich minimiert. Dabei müssen mindestens 15 Prozent der Grundstücksfläche als räumlich zusammenhängende Grünfläche ausgebildet werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung der künftigen Gebäude getroffen. Mit diesen und den Vorgaben zur Durch- und Eingrünung kann eine verträgliche Integration des neuen Bauquartiers in die in der nordwestlichen Ortslage von Merching bereits bestehenden Baustrukturen (Wohn-, Gewerbebebauung) gewährleistet werden.

Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleich-

serfordernis durch die bauliche Entwicklung des Planbereiches ausgelöst wird. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 13.620 m² zugrunde. Die nicht eingriffsrelevanten Flächen der künftigen „internen Ausgleichsfläche“ (ca. 920 m²) werden hiervon in Abzug gebracht. Demnach ergibt sich ein zugrunde zu legender eingriffsrelevanter Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 12.700 m².

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der **Kategorie I** zuzuordnen sind.

Durch die aktuelle Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Gebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt.

Für die geplante Bebauung im Plangebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (d.h. > 0,35). Dies entspricht **Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**. Daraus ergibt sich für die überplanten intensiv genutzten Ackerflächen die **Beeinträchtigungsintensität A I**.

Bei Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der *Kompensationsfaktor* innerhalb einer im Leitfaden angegebenen *Spanne von 0,3 bis 0,6* entsprechend verschoben werden. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, Randeingrünung, Flächen mit Pflanzbindung, etc.) und der Ausgangssituation (ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche), wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein *Kompensationsfaktor von 0,4* festgelegt.

Dadurch ergibt sich für die überplanten Flächen folgendes Ausgleichserfordernis:

Ausgleichserfordernis: 12.700 m² x 0,4 = 5.080 m²

Dieser Ausgleichsbedarf kann nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden („Interne Ausgleichsfläche“, ca. 920 m²), so dass der restliche Bedarf auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Merching (Flur Nr. 2387) erfolgen muss. Die Festlegung und Konkretisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Interne Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 486, ca. 920 m²)

Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist eine geschlossene, in der Höhe und der Breite gestufte Heckenstruktur mit autochthonen Gehölzen auszubilden, wobei der Anteil an Bäumen der 1. bzw. 2. Wuchsklasse mindestens 5 % der zu pflanzenden Gehölze betragen muss. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens 3-reihig mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m auszuführen und in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutz gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen. Die verbleibenden Flächen sind durch Ausbringen von zertifiziertem Saatgut aus anerkannten Herstellerbetrieben zu Saumbereichen aus Gräsern und Wildkräutern zu entwickeln, wobei in den zur Eisenbahn zugeordneten Saumstreifen mindestens fünf flache Steinhäufen als Trockenstandorte und Versteckmöglichkeiten für Kleintiere aufzuschütten sind.

Die Saumstreifen sind einmal jährlich im Frühjahr zu mähen und das Mähgut abzufahren. Der Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die geschütteten Steinhäufen sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 2387, ca. 6.520 m²)

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 2387, Gemarkung Merching, südlich im Anschluss an die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Merching umgesetzt. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan Nr. 32 verbindlich planungsrechtlich zugeordnet (Teilplan 2). In Analogie zu den im Bebauungsplan Nr. 30 getroffenen Annahmen wurde das auf der künftigen Ausgleichsfläche vorgefundene Grünland pauschal um etwa 50 % höher als die intensiv Grünland Ausgangsstufe der Bayerischen Kompensationsverordnung (G11) in Ansatz gebracht. Das heißt, um den vollen Ausgleichsbedarf realisieren zu können, muss die Ausgleichsfläche vergrößert werden. Für die noch offene „externe Ausgleichsfläche“ von mindestens 4.160 m² (5.080 m² - 920 m²) muss demzufolge eine mindestens 6.240 m² umfassende Fläche (4.160 m² x 1,5) aus Grundstück Fl. Nr. 2387 dem Bebauungsplan Nr. 32 verbindlich planungsrechtlich zugeordnet werden (Teilplan 2). Auf dieser Fläche ist das vorhandene intensiv genutzte Grünland zu einer artenreichen Magerwiese umzuwandeln. Zur Anhebung des pflanzlichen wie faunistischen Artenreichtums sind die vorhandenen Wiesenflächen bis auf 5 cm abzumähen und durch kreuzweises Eggen oder Grubbern zu entfilzen und zu vertikutieren. Das hierbei anfal-

lende Abraumgut ist zu entfernen. Im Anschluss daran sind die Flächen nach Möglichkeit Anfang bis Mitte Mai mit autochthonem Saatgut (M 1200 „Blumenwiese“, Fa. WeiSa KG, 84155 Bodenkirchen) einzusäen.

Die artenreichen Magerwiesen sind ein- bis zweimal pro Vegetationsperiode zu mähen, wobei das Mähgut zu entsorgen ist. Alternativ kann auch eine ein- bis zweimalige jährliche Beweidung durch Schafe vorgenommen werden. Der Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist generell unzulässig.

Mit Umsetzung der Maßnahmen auf den „Internen“ und „Externen Ausgleichsflächen“ können die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden.

8.3.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der Insellage in Umgebung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen (Gebäude, Verkehrsanlagen, etc.) fungiert das Plangebiet lediglich als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Feldhase).

Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmefordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

8.3.3 Planungsalternativen

Mit der Lage des überplanten Areals in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Gebäudestrukturen des Verlagsunternehmens auf der gegenüberliegenden Seite der Mandichostraße weist die Plangebietsflächen auch die erforderlichen guten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten auf. Die benachbarten Gebäudestrukturen können aufgegriffen werden, was auch bezüglich der Errichtung neuer Stellplatzflächen zu Synergieeffekten führen wird. Zudem befindet sich das Plangebiet bereits im Eigentum des Verlags. Dadurch wird langwierigen Grundstücksverhandlungen vorgebeugt.

Mit einer baulichen Entwicklung auf den überplanten Flächen, die bereits unmittelbar von Gebäudestrukturen (Wohngebiet, Gewerbegebiet) umgeben und eine hervorragende verkehrliche sowie leitungstechnische Erschließung aufweisen, kann eine weitere Zersiedelung der Landschaft an einem anderen Standort im Außenbereich vermieden werden.

Eine ähnliche Standortqualität und die besondere Eignung des überplanten Areals für die Erweiterung des Verlagsunternehmens ist an Alternativstandorten nicht gegeben. Somit bestehen zu der Planung keine Alternativen.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten sonstigen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art sowie aus der bereits durchgeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vor:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 12.05.2016, mit Hinweisen zu möglichen Immissionsbelastungen (Primär-, Sekundärschall, Erschütterungen, elektrische und magnetische Felder) aus benachbarter Bahnstrecke.
- Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.05.2016 und 07.03.2017, mit Anmerkungen zu möglicherweise auftretenden schalltechnischen Konflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, zu Einwirkungen aus benachbartem Bahnverkehr und Vorbelastung aus benachbarten gewerblichen Nutzflächen; Forderung nach schalltechnischer Untersuchung und Gliederung des Gebietes.
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 20.04.2016 und 01.03.2017, mit Hinweisen zu möglichen Immissionsbelastungen (Schall, Erschütterungen, elektrische und magnetische Felder, Funkenflug, Abgase, etc.) aus benachbarter Bahnstrecke

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.05.2016 und 29.03.2017, mit Anmerkungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und Forderung nach angemessener Durch- und Eingrünung des Sondergebietes.
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 11.05.2016, mit Empfehlungen zur Anlage der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme (Strukturverbesserung an Gewässern.)

Schutzgut Wasser:

- Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 16.02.2017, mit Anmerkungen zum Umgang mit in Regenwasserzisternen gesammeltem Regenwasser für Brauchwasserzwecke.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III, Schreiben vom 27.04.2016, mit Anmerkungen zu bekannten Bodendenkmälern („Siedlung der Altheimer Gruppe“, „Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“, „Siedlung des Jungneolithikums“) in der Nähe des Plangebietes und der archäologischen Relevanz des Plangebietes. Hinweis auf Erfordernis denkmalrechtlicher Erlaubnis bei allen Bodeneingriffen.

- Kreisheimatpflegerin Aichach-Friedberg, Schreiben vom 17.04.2016, mit Hinweis auf benachbarte Bodendenkmäler und Meldepflicht von aufgefundenen Denkmälern.

8.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes und die Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie im Bereich der Ausgleichsflächen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf den Flächen westlich der Mandichostraße im Nordwesten der Ortslage Merching, soll eine Sondernutzung in Form eines Verlagsunternehmens inklusive der hierfür erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen umgesetzt werden. Mit dieser Planung soll die Erweiterung eines in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehenden Verlagshauses planungsrechtlich gesichert werden, nachdem dieses innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes aufgrund des stetigen Wachstums und des damit verbundenen Mangels an Büroräumen nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Erhöhung der Versiegelung des Areals infolge der geplanten Bebauung bei

mehreren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung der geplanten Sondernutzung (Verlagsunternehmen) mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität dieses Areals und damit mit etwas nachhaltigeren Auswirkungen auf einige Schutzgüter zu rechnen ist. Mit den geplanten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie den festgesetzten zusätzlichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserversickerung, Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Darüber hinaus werden im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 486 auf einer ca. 920 m² umfassenden Teilfläche und ergänzend auf einer ca. 6.520 m² umfassenden Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 2387 zusätzlich auch noch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung umgesetzt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

9. Denkmalschutz

Im gesamten Planbereich sind wegen der offensichtlichen Siedlungsgunst in vor- und frühgeschichtlicher Zeit, wegen der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld sowie der identischen topographischen Lage an den Hängen der fruchtbaren Paarniederung weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den genannten Umständen nach anzunehmen.

Gemäß Art 7.1 DSchG bedürfen Erdarbeiten aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in einem derartigen Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Um-

fang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern hierzu ist folgender Homepage zu entnehmen: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

10. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Es befinden sich derzeit keine bekannten Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche im Plangebiet.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach - Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

11. Abwehrender Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmä-

ßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung). Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die konkrete Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, § 22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

12. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	1,27	93,4
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verlag“	1,27	93,4
Freiflächen	0,09	6,6
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,09	6,6
Gesamtfläche	1,36	100,0

13. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet westlich der Mandichostraße“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 01.06.2017



ARNOLD CONSULT AG