

- Teil C -

**Gemeinde Kissing**  
**Landkreis Aichach - Friedberg**



---

**Bebauungsplan**  
**„Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“**

**- VORENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**mit vorläufigem Umweltbericht**

**vom 29.02.2024**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3	Topographie und Vegetation .....	6
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne .....	10
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	10
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.1.1	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ .....	12
4.1.2	Gewerbegebiet .....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2.1	Sondergebiet .....	14
4.2.2	Gewerbegebiet .....	14
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen .....	15
4.3.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	15
4.3.2	Höhenlage, Bezugspunkte .....	16
4.3.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen .....	16
4.3.4	Stellplätze, Nebenanlagen .....	17
4.4	Grünordnung .....	17
4.5	Verkehr .....	18
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr .....	18
4.5.2	Ruhender Verkehr .....	19
4.5.3	Fuß- und Radwegeverbindungen .....	19
4.6	Immissionsschutz .....	19
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
5.1	Wasserversorgung .....	20
5.2	Abwasserentsorgung .....	20
5.2.1	Schmutzwasser .....	20
5.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	21
5.3	Strom- und Gasversorgung .....	22
5.4	Fernmeldeanlagen .....	22
5.5	Abfallbeseitigung .....	22
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>22</b>
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	22
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung .....	23

6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ...	23
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ....	23
6.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	24
6.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung .....	31
6.4.1	Baubedingte Auswirkungen .....	31
6.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen .....	32
6.5	Kumulative Auswirkungen .....	32
6.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen .....	32
6.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen .....	32
6.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind .....	33
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	34
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	34
6.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) .....	35
6.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	37
6.9	Planungsalternativen .....	37
6.10	Zusätzliche Angaben .....	38
6.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	38
6.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	39
6.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	39
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>40</b>

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 29.02.2024 (VORENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Planung

Auf den bereits bestehenden Gewerbeflächen („Gewerbegebiet Nord“) westlich der Meringer Straße (B2) und östlich der Bahnlinie Augsburg – München, im Nordwesten der Ortslage Kissing, haben sich in der Vergangenheit bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Von dem Betreiber der am nördlichen Rand dieser Gewerbeflächen ansässigen Krematoriums liegt nun eine Anfrage zu einer Betriebserweiterung, d. h. baulichen Ergänzung an das bereits bestehende Gebäude bzw. die bestehenden Betriebsflächen vor. Infolge neuer rechtlicher Anforderungen hat sich in den letzten Monaten gezeigt, dass die Räumlichkeiten der bestehenden Anlage nicht mehr ausreichen, um die gestiegenen Anforderungen auch künftig angemessen berücksichtigen zu können. Um diesen erhöhten Anforderungen auch in Zukunft angemessen Rechnung tragen zu können und bei einer technischen oder sonstigen Einschränkung des Betriebes auch weiterhin einen möglichst uneingeschränkten Betrieb gewährleisten zu können, möchte der Betreiber des Krematoriums die bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen nach Norden erweitern. Neben der zeitgemäßen Ertüchtigung des Betriebs des Krematoriums besteht in Zusammenhang mit dieser Nutzung auf Seiten des Betreibers auch ein Bedarf an gewerblichen Lager- und Büroflächen etc., die am jetzigen Standort des Krematoriums aufgrund des hier vorhandenen Gehölzbestandes (teilweise unter Biotopschutz) nicht umgesetzt werden können. Nachdem die Gemeinde Kissing die Flächen zwischen der Meringer Straße (B2) und der Bahnlinie Augsburg - München im Norden des bestehenden Siedlungsgebietes Kissing perspektivisch ohnehin für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen hat, sollen in einem ersten Schritt zunächst die unmittelbar nördlich des Areals des Krematoriums angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen für eine in Verbindung mit dem Krematorium stehende gewerbliche Entwicklung herangezogen werden.

Da dieses für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Areal bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und auch die angestrebte bauliche Entwicklung des Krematoriums nicht aus dem hierfür bereits geltenden Planungsrecht (6. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“) entwickelt werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung beider Vorhaben eine verbindliche (Bebauungsplan, vorhabenbezogener

Bebauungsplan) und ergänzend auch eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich (siehe auch Kapitel 3.2 / 3.3). Zur langfristigen Sicherung der geplanten Erweiterung des Krematoriums sowie einer damit in Verbindung stehenden Entwicklung von ergänzenden gewerblichen Nutzflächen auf dem Areal östlich der Bahnlinie Augsburg - München hat der Gemeinderat Kissing die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ beschlossen und die 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kissing eingeleitet. Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen mit dem Bebauungsplan die angestrebte städtebauliche Struktur und Gestaltung sowie die verkehrlichen und umwelt- / naturschutzrechtlichen Anforderungen für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Kissing sichergestellt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Kissing und liegt zwischen der Meringer Straße (B2) und der Bahnlinie Augsburg - München am nördlichen Rand der Ortslage Kissing. Das Plangebiet bindet im Süden und Südosten an die bestehenden Gewerbeflächen „Gewerbegebiet Nord“ an.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 3418 und 3502/3 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 3418/3. Sämtliche überplanten Grundstücke sind der Gemarkung Kissing zugehörig.

## **2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,15 ha. Davon entfallen ca. 0,48 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen, ca. 0,30 ha auf die Sondergebietsfläche, ca. 0,18 ha auf bestehende und neue öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,19 ha auf öffentliche bzw. private Grünflächen.

Das Grundstück Flur Nr. 3502/3 befindet sich in privatem Eigentum. Bei der überplanten Verkehrsfläche Flur Nr. 3418/3 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die wie das Grundstück Flur Nr. 3418 im Eigentum der Gemeinde Kissing liegt.

## **2.3 Topographie und Vegetation**

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Lech - Wertach - Ebene. Das Areal ist nahezu eben und besitzt ein mittleres Höhenniveau von ca. 495 m ü. NN.

Infolge der bisherigen Nutzung des südlichen Planbereiches als Krematorium und des nördlichen Teils des Plangebietes als intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland, konnten sich bislang insbesondere auf den bislang ackerbaulich genutzten Flächen kaum wertvolle Gehölzstrukturen entwickeln. Im nördlichen bzw. östlichen Randbereich des Areals des bereits bestehenden Krematoriums befinden sich hingegen einige markante Bäume und Gehölzstrukturen, deren Erhalt auch weiterhin sichergestellt werden kann. Diese Gehölzstrukturen sind als Biotop kartiert (Biotop Nr.: 7631-0013-001, „Baumhecke nordwestlich Neukissing“). Sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen etc. sind im Plangebiet darüber hinaus bislang nicht vorhanden.

## **2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten**

Als natürlicher Bodentyp findet sich im Bereich des Plangebietes fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Auf dem Areal des bereits bestehenden Krematoriums ist der natürlich anstehende Untergrund infolge der in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bautätigkeiten weitestgehend nicht mehr anzutreffen.

Im Planbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gewässer des Auensees liegt etwa 400 m südwestlich des Planbereiches. Zudem verläuft mit dem Lech ein Gewässer I. Ordnung in

einer Entfernung von etwa 750 m westlich des Plangebietes in nördliche Richtung. Für das Plangebiet liegen bislang noch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>). Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) werden Teilflächen des Plangebietes von einer geringfügigen Überflutung tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Kissing im Verdichtungsraum um die Metropole Augsburg, zwischen den Mittelzentren Friedberg und Königsbrunn.

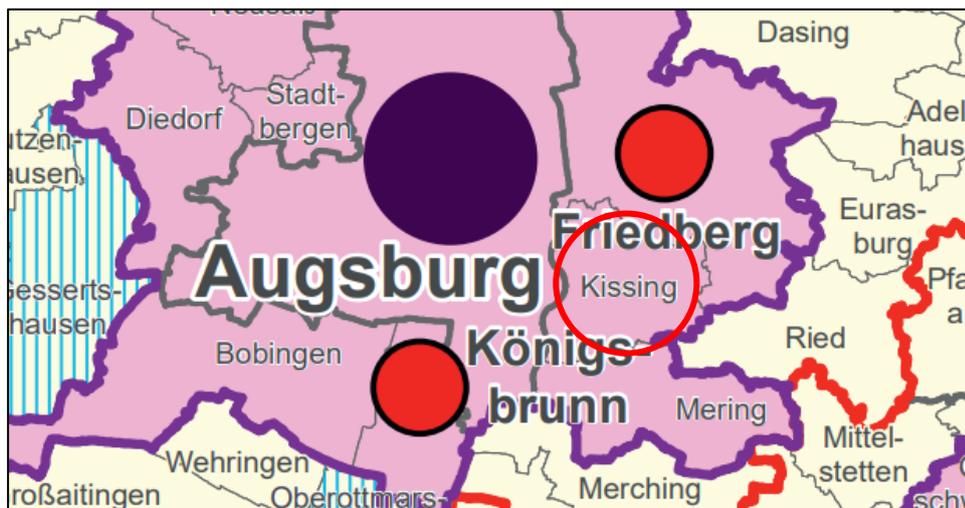


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) liegt die Gemeinde Kissing im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum von Augsburg an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg - Mering - München. Zudem ist die Gemeinde Kissing gemäß Regionalplan [RP 9 A III 5 (Z)] als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Augsburg definiert.

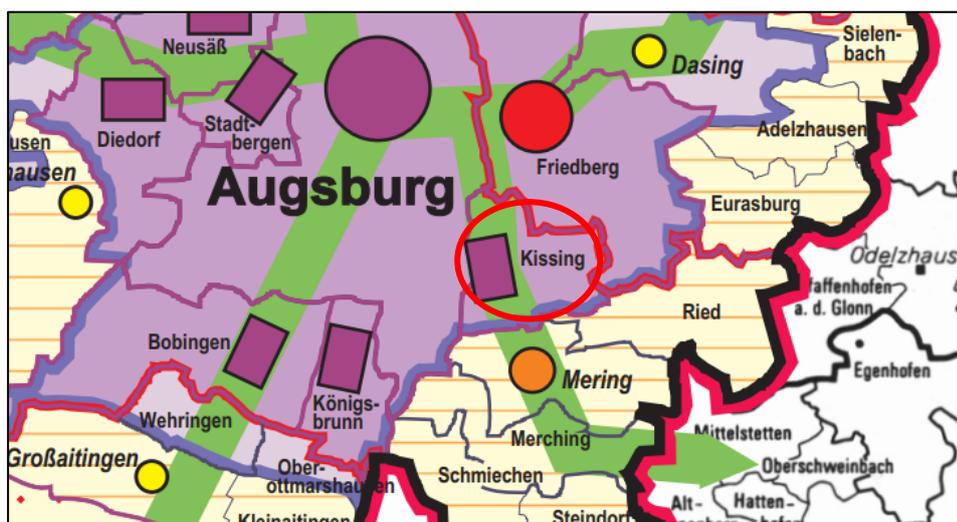


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. (B V G 1.1 RP 9),

#### Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung

Infolge der Lage an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Augsburg - Mering - München haben sich in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten entlang der Bahnlinie bereits zahlreiche gewerblich genutzte Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Kissing entwickelt.

Die aktuell für eine Erweiterung des Krematoriums bzw. der damit im Zusammenhang stehenden gewerblichen Entwicklung vorgesehenen Flächen liegen unmittelbar östlich der Bahnlinie Augsburg - München, nördlich der gewerblichen Flächen „Gewerbegebiet Nord“ sowie der Ortslage Kissing und westlich der Meringer Straße (B2). Das Plangebiet schließt dabei an bereits bestehende Gewerbeflächen im Süden und Südosten des Planbereichs an. Die neue Sondergebietsfläche greift die Bestandsbebauung des Krematoriums im Süden des Plangebiets auf und rundet diese im Sinne einer maßvollen Betriebserweiterung unter Wahrung des markanten Baum- / Gehölzbestandes verträglich nach Norden hin ab. Bei der geplanten maßvollen Erweiterung bereits vorhandener Gewerbestrukturen können auch schon vorhandene Erschließungsstrukturen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sinnvoll mitgenutzt werden. Zudem kann mit der vorliegenden Planung der Anfrage eines bereits ansässigen Betriebes nach einer Gewerbeerweiterung vor Ort Rechnung getragen und eine städtebaulich angemessene Fortführung der gewerblichen Bebauungsstrukturen nördlich der Ortslage Kissing gewährleistet werden. Über die bestehende Straße „Am Silberpark“, welche bereits im Bestand die Vernetzung der bestehenden Gewerbeeinheiten übernimmt, können die geplanten Erweiterungsflächen auch wieder funktional und räumlich mit den bereits bestehenden gewerblichen und sonstigen

Siedlungsstrukturen von Kissing verknüpft werden.

Aus den genannten Gründen trägt die geplante gewerbliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) angemessen Rechnung. Landesplanerische / regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing sind die überplanten Flächen vorwiegend als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen. Im südlichen Teil des Plangebiets sind die Flächen des bestehenden Krematoriums zudem als „Grünfläche“ mit randlichen „Gehölzflächen“ dargestellt. Die südlichen Gehölzflächen sind als Biotop kartiert. Am östlichen Randbereich befindet sich außerdem eine Umgrenzung eines Bodendenkmals.

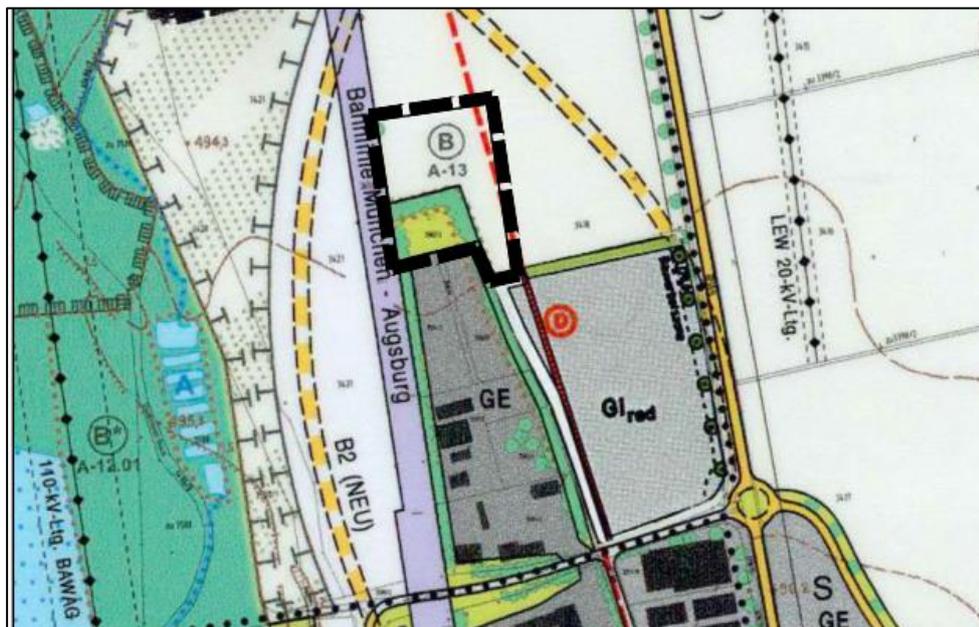


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Kissing

Die geplante Erweiterung des bestehenden Krematoriums nach Norden sowie die Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen in dessen unmittelbarem Anschluss kann demnach aktuell nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (18. Änderung). Dabei werden im nördlichen Teil des Plangebiets entsprechend der geplanten Nutzung künftig „gewerbliche Bauflächen“ mit randlichen „Grünflächen“ und zu erhaltenden Gehölzen sowie im südlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kissing entwickelt werden.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplante Fläche zwischen der Bahnlinie Augsburg - München und der Meringer Straße (B2), nördlich von Kissing ist planungsrechtlich derzeit im Wesentlichen in zwei Teilbereiche einzuteilen.

Der überplante Abschnitt des bereits bestehenden Krematoriums sowie die nördlich daran anliegenden Gehölzstrukturen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ (6. Änderung) und in diesem als Gewerbegebiet mit randlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ werden die überplanten Bereiche dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechend geändert und damit unwirksam.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird bislang als Ackerland intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Infolge fehlender baulicher Vorprägung oder Nutzung ist dieser Bereich planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Für den gesamten Umgriff des Plangebiets besteht demzufolge bislang noch kein Baurecht für die angestrebte Nutzung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung des Krematoriums und einer damit im Zusammenhang stehenden gewerblichen Entwicklung ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen.

### 3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und einen Solarpark (nordwestlich der Bahnlinie),
- im Osten durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und darauffolgend die Verkehrsflächen der Meringer Straße (B2),
- im Süden durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen „Gewerbegebiet Nord“ sowie die sonstigen Siedlungsstrukturen der Ortslage Kissing,
- im Westen durch die unmittelbar anliegende Bahnlinie Augsburg – München, auf die westlich wiederum intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen.

## 4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine zeitgemäße Erweiterung des bereits bestehenden Krematoriums, um kurzfristig den gestiegenen technischen und betrieblichen Anforderungen an diese Einrichtung am Standort in Kissing Rechnung tragen zu können. Zudem soll eine im Zusammenhang mit dem Betrieb des Krematoriums stehende Entwicklung von gewerblichen Nutz- und Büroflächen im unmittelbaren Anschluss an den Standort des Krematoriums gesichert werden. Damit können bislang über das gesamte Gemeindegebiet verteilte Lagerflächen für das Krematorium an einem Ort räumlich funktional zusammengeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Krematoriums und die Umsetzung der damit zusammenhängenden gewerblichen Nutzflächen geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort insbesondere auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht vollumfänglich möglich ist.

Nach der aktuellen Objektplanung zum Krematorium soll dieses im Norden der aktuell bereits bestehenden baulichen Anlagen um eine weitere Technikhalle mit Kühlung sowie einen Büroraum und einen Verabschiedungsraum für Angehörige ergänzt werden. Da mit diesen neuen Gebäudestrukturen teilweise in die Grünflächen im Umfeld der im Norden und Osten des Grundstückes des Krematoriums vorhandenen Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sieht das aktuelle Plankonzept eine flächige Erweiterung dieser privaten Grünstrukturen nach Norden und nach Osten vor. Damit sollen die mit der baulichen Erweiterung des Krematoriums verbundenen Eingriffe in den markanten Gehölzbestand möglichst minimiert werden. Zudem sollen auch die Besucher- / Kundenstellplätze des Krematoriums nach Osten in Richtung der künftigen Verlängerung der Straße „Am Silberpark“ verlegt werden, um die Flächen im nördlichen und östlichen Umfeld des erweiterten Krematoriums künftig weitestmöglich autofrei zu halten und grünordnerisch gestalten zu können. Über den neuen Grüngürtel im Norden des Krematoriums wird lediglich eine fußläufige Verbindung zu den unmittelbar nördlich geplanten gewerblichen Nutzflächen angeboten. Darüber hinaus kann bis zur endgültigen Verlängerung der Straße „Am Silberpark“ auch eine verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen über die neu geordnete Stellplatzanlage des Krematoriums erfolgen. Von dieser wird eine fußläufige Zugangsmöglichkeit zum Krematorium über die östlichen Grünflächen angeboten.

Die gesamte Planung ist grundsätzlich so ausgelegt, dass einerseits der Erhalt der markanten Gehölzstrukturen am nördlichen und östlichen Rand des Krematoriums gestärkt / gesichert werden kann, andererseits künftig aber auch eine enge funktionale und räumliche Vernetzung des Krematoriums zu den neuen gewerblichen Nutzflächen im Norden möglich ist. Die verkehrliche Erschließung des Krematoriums und der neuen gewerblichen Nutzflächen ist auch künftig über die Straße „Am Silberpark“ gesichert, die in diesem

Zusammenhang um etwa 140 m nach Norden verlängert werden muss.

Zur Gewährleistung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung nach Westen zur Bahnlinie hin, wird entlang der westlichen Begrenzung der gewerblichen Entwicklungsflächen eine angemessene Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zudem sollen auf den neuen privaten Grünflächen um das Krematorium in Ergänzung zu den fortbestehenden Gehölzen auch noch weitere Gehölze gepflanzt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der neuen Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der bereits bestehenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des Krematoriums gewährleistet werden, die andererseits aber noch ausreichend Spiel- und Gestaltungsraum für eine perspektivische gewerbliche Entwicklung der Flächen im Norden des Siedlungsgebietes von Kissing ermöglicht.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### 4.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“

Nachdem die bestehenden Anlagen des Krematoriums noch auf Grundlage der Vorgaben der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) mit einer über den Nutzungskatalog des § 8 BauNVO hinausgehenden, konkretisierenden Festsetzung der Zulässigkeit von „Anlagen zur Feuerbestattung“ genehmigt werden konnten, ist dies für die geplante Erweiterung nun aber nicht mehr möglich, nachdem der rein gewerbliche Charakter der Flächen damit immer mehr in den Hintergrund tritt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung des Krematoriums werden die entsprechenden Flächen im Süden des Plangebiets demzufolge als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ (SO<sub>FB</sub>) festgesetzt. Grundsätzlich sind immer solche Gebiete als Sondergebiete festzusetzen, die sich von den klassischen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. In diesem Zusammenhang sind für diese Sondergebiete dann auch eine konkrete Zweckbestimmung und die genaue Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

In dem festgesetzten Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) soll ausschließlich die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Feuerbestattung mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.450 m<sup>2</sup> mit den dazu erforderlichen Räumlichkeiten sowie einem Verabschiedungsraum mit zugehörigem Sanitär- und Empfangsbereich realisiert werden können. Darüber hinaus werden auch sämtliche Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung (Krematorium) sowie sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dieser stehende Anlagen und Nutzungen, wie Kfz- und Fahrradstellplätze etc. zugelassen.

Infolge eines unmittelbar südlich angrenzenden Störfallbetriebes (FI.Nr. 3501/6 und 3502/5, Gemarkung Kissing) liegt das gesamte Sondergebiet

innerhalb des sogenannten „angemessenen Achtungsabstandes“ für entzündliche und leicht entzündliche Flüssigkeiten dieses benachbarten Störfallbetriebes (siehe auch Kapitel 6.5.3 im Umweltbericht). Innerhalb dieses Achtungsabstandes müssen schutzbedürftige Gebiete nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vermieden werden. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Störfallbetrieb werden im Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB kunden-/besucherintensive Nutzungen mit mehr als 100 gleichzeitigen Besuchern (Versammlungsstätten, Räumlichkeiten für Veranstaltungen) generell ausgeschlossen.

#### 4.1.2 Gewerbegebiet

Für den Norden des Planbereichs ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht und werden demzufolge bei der Art der baulichen Nutzung auch ausgeschlossen:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie sind nicht zulässig, da solche Anlagen in der Region erfahrungsgemäß nur in bestimmten Höhenlagen wirtschaftlich zu betreiben sind und eine bauliche Anlage dieser Größenordnung in unmittelbarer Nachbarschaft des Siedlungsgebietes nicht erwünscht ist.
- Tankstellen sind ausgeschlossen, da eine derartige Nutzung erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden ist und zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten würde. Außerdem besteht eine konkrete Anfrage ausschließlich nach einer Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen (Büro-, Lagerflächen etc.) im Zusammenhang mit dem bereits existierenden Krematorium.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Plangebiet nicht gewollt, da in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft die Bahnlinie Augsburg - München verläuft und in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft das Krematorium liegt. Daher können auf der geplanten Gewerbefläche keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Zudem liegt südlich des Plangebietes ein Störfallbetrieb (Fl.Nr. 3501/6 und 3502/5, Gemarkung Kissing) in dessen Nachbarschaft keine schutzbedürftigen Nutzungen realisiert werden sollen. Aus diesem Grund wird im Gewerbegebiet auch die Umsetzung von öffentlichen Betrieben ausgeschlossen.
- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten (einschließlich Spielhallen) würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden. Zudem sind derartige Nutzungen auch mit der

benachbarten, sensiblen Nutzung des Krematoriums auch nicht vereinbar.

- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen der Gemeinde Kissing werden Verkaufsflächen in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen. Dabei müssen die Verkaufsflächen dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Damit kann dem Betrieb eine Möglichkeit zur Vermarktung selbst produzierter Produkte und Waren in vertretbarem Umfang eingeräumt werden. Andererseits kann eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration wirksam vermieden werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den im Sondergebiet und im Gewerbegebiet vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die bereits vorhandenen baulichen Strukturen südlich des Plangebietes aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden.

### 4.2.1 Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) sowie der zulässigen Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Mit einer im gesamten Sondergebiet festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche von 1.450 m<sup>2</sup> wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete festgelegte Obergrenze für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) künftig noch deutlich unterschritten. Für das gesamte Sondergebiet (Gesamtfläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>) ergibt sich damit künftig eine GRZ von etwa 0,50. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche im Sondergebiet um maximal 75 % überschritten werden. Damit soll die Möglichkeit der Errichtung der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten etc. auf dem Baugrundstück nicht zu stark eingeschränkt werden.

Die maximale Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäudestrukturen des Krematoriums. Auf der nördlichen, für die Erweiterung vorgesehenen, Fläche wird die maximale Gebäudeoberkante auf 7 m limitiert, damit die Bäume im Randbereich des Areals von den neuen Gebäudestrukturen nicht zu stark beeinträchtigt werden.

### 4.2.2 Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die

Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), der Zahl der maximal umzusetzenden Vollgeschosse (Obergrenze) und die zulässige Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Mit einer GRZ von 0,6 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete empfohlene Obergrenze für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) künftig innerhalb des Plangebietes noch unterschritten. Die Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 etc. richten sich künftig grundsätzlich nach den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen orientiert sich damit vorwiegend an der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im Süden des Plangebietes. Demzufolge wird auch die maximale Gebäudeoberkante der künftigen gewerblichen Gebäudeeinheiten auf eine Höhengrenze von maximal 13 m limitiert. Die auf der geplanten gewerblichen Baufläche festgesetzte maximale zulässige Gebäudeoberkante stellt damit auch sicher, dass die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen (maximal III) künftig auch entsprechend umgesetzt werden kann.

## **4.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

### **4.3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der für das Plangebiet festgelegten abweichenden Bauweise soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eröffnet werden, eine zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene von über 50 m Abwicklungslänge zu errichten, ohne dass dabei die Grundsätze der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) außer Acht gelassen werden. Insbesondere für die angeordnete Lagertätigkeit ist eine zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene erfahrungsgemäß von besonderer Bedeutung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Diese sind im Bereich des neuen Gewerbegebietes relativ großzügig gefasst, um für den Bauherrn eine höchstmögliche Flexibilität bei der künftigen Umsetzung seiner gewerblichen Anlagen und Strukturen gewährleisten zu können. Um eine Beeinträchtigung von Verkehrsflächen oder Grünflächen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Abstände eingehalten.

Im Sondergebiet orientieren sich die festgelegten Baugrenzen im Wesentlichen an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen des Krematoriums bzw. am konkret geplanten Erweiterungsvorhaben (nördlicher Teil des Sondergebietes). Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass die aktuellen Erweiterungsbestrebungen des Betreibers auch in dieser Form umgesetzt werden können, andererseits der vorhandene Gehölz- und Grünbestand aber auch künftig nicht weiter eingeschränkt werden kann.

#### 4.3.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf Hinterkante der anliegenden öffentlichen Erschließungsstraße „Am Silberpark“) des Erdgeschossfertigfußbodens für das jeweilige Grundstück kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Mit der festgesetzten Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) im Gewerbegebiet sowie im sonstigen Sondergebiet durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschacht, Kaminanlagen etc.) kann den Anforderungen für diese Anlagen Rechnung getragen werden. Damit diese Anlagen aber nicht zu dominant in Erscheinung treten, dürfen diese die festgesetzte OK im Gewerbegebiet um maximal 2,0 m überschreiten. Im Sondergebiet dürfen diese Anlagen die jeweils festgesetzte OK um maximal 5,0 m überschreiten. Damit sollen den speziellen Anforderungen an das Krematorium Rechnung getragen werden. Zudem sind durch das bereits bestehende Krematorium Dachaufbauten dieser Größenordnung bereits im südlichen Teil des Plangebietes vorhanden.

#### 4.3.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sind erforderlich, um eine ortstypische, mit den bereits bestehenden gewerblichen Bauten auf den südlich benachbarten Gewerbeflächen vereinbare Gestaltung der neuen gewerblichen und sonstigen Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können. Bereits vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden im Plangebiet sinnvoll fortgeführt. Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck eines Quartiers nachhaltig störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden.

Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege (Bahnstrecke etc.) vermeiden zu können.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,2 m) und Gestaltung (Stab-/Metallgitter oder Hecke) der Einfriedung der gewerblichen sowie Sonderbauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Bei besonderen sicherheitstechnischen Aspekten ist eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung aus Stab-/Metallgitterzäunen zugelassen, sofern diese hinterpflanzt bzw.

begrünt wird. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln wird generell ausgeschlossen.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen des gewachsenen Bodens sind zum Schutz des Bodens und der Natur im Plangebiet außerhalb der jeweiligen Baugruben unzulässig. Damit können die im Plangebiet vorhandenen topographischen Verhältnisse auch nach baulicher Entwicklung der Flächen weiterhin gewahrt werden.

#### 4.3.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Um eine ungeordnete Ausbildung und Verortung von Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen vermeiden zu können, dürfen diese im Sondergebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden. Damit können auch weitere Beeinträchtigungen der randlichen Gehölz- und Grünstrukturen im Umfeld des Krematoriums wirksam vermieden werden.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Randbereich der künftigen Gewerbegrundstücke werden Garagen und Carports im Gewerbegebiet ebenfalls nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Lediglich offene, ebenerdige Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, solange diese mindestens 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

Zur Gewährleistung eines möglichst natürlichen Umganges mit anfallendem Niederschlags- / Oberflächenwasser müssen oberirdische Stellplatzflächen bzw. Flächen für Carports mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen (statische Anforderungen, fehlende Tragfähigkeit etc.) unumgänglich ist.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen und Störungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umgesetzt werden.

## 4.4 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den neuen gewerblichen Bauflächen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der künftigen gewerblichen Bauflächen und damit eine ansprechende Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, wird auf den privaten, gewerblichen Grundstücken eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum je

angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) getroffen. Ergänzend werden im westlichen Randbereich der künftigen gewerblichen Grundstücksfläche, am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. den dortigen Infrastrukturanlagen (Bahnlinie) weitergehende Vorgaben zur Ausbildung von Grün- und Gehölzflächen sowie zu pflanzenden Bäumen getroffen. Die neuen Gehölz- und Grünflächen sollen künftig auch zur Aufnahme / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort herangezogen werden.

Im Bereich des bislang nach Norden und Osten mit markanten Gehölzstrukturen begrenzten Sondergebietes werden im Zuge der geplanten Erweiterung des Krematoriums nach Norden neue Grün- und Gehölzflächen im Umfeld der biotopkartierten Bestandsstrukturen vorgesehen. Mit den hier geplanten Neupflanzungen sollen die bestehenden, randlichen Gehölzstrukturen gestärkt und damit der Erhalt der „grünen, ökologischen Einfriedung“ des Krematoriums nach Norden und Osten dauerhaft sichergestellt werden. Über diese Gehölz- und Grünstrukturen kann auch künftig eine angemessene biologische Vernetzung des Plangebietes mit den umliegenden Freiräumen sichergestellt werden.

Zu den vorgenannten grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen ist im gesamten Plangebiet je 5 oberirdische Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Damit kann eine gewisse räumliche Gliederung und Strukturierung großflächiger Stellplatzanlagen gewährleistet werden. Über diese Bauminseln kann auch wieder das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. In Verbindung mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung, kann mit den Vorgaben zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung der gewerblichen und Sonderbauflächen eine der Lage am nördlichen Ortsrand von Kissing angemessene Gestaltung und Entwicklung der künftigen gewerblichen und sonstigen Nutzflächen gesichert werden.

Zur Gewährleistung einer verträglichen Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren wird für jedes Vorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert, der frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen ist.

## **4.5 Verkehr**

### **4.5.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird auch künftig über den bereits bestehenden

Zufahrtsbereich an der unmittelbar im Südosten angrenzenden Straße „Am Silberpark“ gewährleistet. Für die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen im Norden soll die bereits bestehende Straße „Am Silberpark“ in Richtung Norden verlängert werden. Bis zur endgültigen Umsetzung dieser Verlängerung können die neuen gewerblichen Nutzflächen zumindest temporär auch über die neue Stellplatzanlage des Krematoriums (Sondergebiet) erschlossen werden.

#### 4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der künftigen gewerblichen Nutzungen (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) innerhalb der gewerblichen Nutzflächen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Die Stellplätze sowie Garagen und Carports zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs auf der Sonderbaufläche sind nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („St“, „Ga“, „St/CP“) gestattet. Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den markanten, biotopgeschützten Gehölzbestand im Norden und Osten des Sondergebietes wird im Osten des Sondergebietes eine neue Stellplatzanlage zwischen Gehölzbestand und der geplanten Verlängerung der Straße „Am Silberpark“ vorgesehen. Von dieser ist eine fußläufige Verbindung zum Krematorium durch die randlichen Gehölz-/Grünstrukturen möglich.

Die konkrete Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kissing und ist abhängig von der letztendlich tatsächlich umgesetzten Nutzung.

#### 4.5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fußläufige Anbindung des Sondergebietes und der neu geplanten gewerblichen Nutzflächen ist auch weiterhin über die bestehenden Gehwege entlang der Straße „Am Silberpark“ gesichert, die auch bei deren geplanter Verlängerung nach Norden mitgeführt werden. Die Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf der Fahrbahn der Straße „Am Silberpark“ mitgeführt. Eine Notwendigkeit von eigenständigen Radwegen ist auch künftig nicht gegeben. Nachdem die Nutzungen im Sondergebiet (Krematorium) und auf den neu geplanten gewerblichen Nutzflächen (Büro-, Lagerflächen etc.) künftig eng miteinander verknüpft sein werden (Synergieeffekte etc.) ist eine direkte fußläufige Verbindung zwischen diesen durch die privaten Grünflächen im Norden des Sondergebietes vorgesehen.

## 4.6 Immissionsschutz

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Emissionskontingent  $L_{EK}$  nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb

bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand Schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  der jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist im Sondergebiet schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschritten wird. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder das Gutachten auf die Nachbarschaft auszudehnen.

Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente  $L_{EK}$  oder Immissionskontingente  $L_{IK}$  ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Kommune möglich.

Für die neuen gewerblichen Nutzflächen im Norden des Plangebietes werden die hier zulässigen Emissionskontingente im weiteren Verfahren ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Bebauungsplan dann auch entsprechend festgelegt.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) der gewerblichen und sonstigen Bauflächen im Plangebiet kann über das in der Straße „Am Silberpark“ bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden bei Bedarf die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den neu geplanten gewerblichen und sonstigen Gebäuden geführt.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

#### **5.2.1 Schmutzwasser**

Die bestehenden Anlagen des Krematoriums sind bereits an die bestehende zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Kissing angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch das Schmutzwasser der im Sondergebiet geplanten Erweiterung des Krematoriums entsorgt werden. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass sich der Schmutzwasseranfall des

Krematoriums mit Umsetzung der aktuellen Planung künftig nicht wesentlich erhöhen wird.

Das künftig im Bereich der neu geplanten gewerblichen Nutzflächen anfallende Schmutzwasser kann ebenfalls durch Anschluss an den in der Straße „Am Silberpark“ bestehenden Kanal entsorgt werden, der im Zuge der Verlängerung der Straße nach Norden ebenfalls nach Norden weitergeführt wird. Nachdem weder infolge der Erweiterung des Krematoriums noch durch die geplanten gewerblichen Nutzflächen mit einem besonders hohen Schmutzwasseranfall zu rechnen ist, werden sich für die kommunale Kanalisation infolge der Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

### 5.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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 auch der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken grundsätzlich dem Untergrund zugeführt werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Durch eine flächensparende Bauweise und interne Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Ausbildung extensiver Durchgrünungen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird für den Großteil der auf den gewerblichen Bauflächen nachzuweisenden Stellplätze eine möglichst offene, wasserdurchlässige Gestaltung gefordert.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation beseitigt. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung auf den künftigen Baugrundstücken erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

### **5.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das in der benachbarten Verkehrsfläche „Am Silberpark“ bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

### **5.4 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in der benachbarten Verkehrsfläche „Am Silberpark“ bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

### **5.5 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann auch künftig über die bereits bestehende Straße „Am Silberpark“ bzw. deren geplante Verlängerung nach Norden sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach - Friedberg durchgeführt.

## **6. 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, Fläche, 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

### **6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Mit der Planung soll eine zeitgemäße Erweiterung des bereits bestehenden Krematoriums ermöglicht werden, um kurzfristig den gestiegenen

technischen und betrieblichen Anforderungen an diese Einrichtung am Standort in Kissing Rechnung tragen zu können. Darüber hinaus soll eine im Zusammenhang mit dem Betrieb des Krematoriums stehende Entwicklung von gewerblichen Nutz- und Büroflächen im unmittelbaren Anschluss an den Standort des Krematoriums gesichert werden. Mit dieser gewerblichen Entwicklung sollen bislang über das gesamte Gemeindegebiet verteilte Lagerflächen für das Krematorium an einem Ort räumlich funktional zusammengeführt werden. Für das gesamte Plangebiet ist eine Überbauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich weitestgehend an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren. Damit kann eine maßvolle Ergänzung des bereits vorhandenen gewerblichen Siedlungsansatzes im nördlichen Randbereich der Ortslage Kissing sichergestellt werden. Das Plangebiet wird im nördlichen Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im südlichen Teil als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ (SO<sub>FB</sub>) mit zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1. „Anlass für die Planung“ und 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

## **6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung**

Im nördlichen bzw. östlichen Randbereich des bestehenden Krematoriums (Sondergebiet) befinden sich einige Bäume und Gehölzstrukturen, die als Biotop kartiert sind (Biotop Nr.: 7631-0013-001, „Baumhecke nordwestlich Kissing“). Diese Gehölzstrukturen sollen auch weiterhin weitestgehend erhalten bleiben und durch die Anlage neuer Grün- / Gehölzstrukturen gestärkt werden.

Abgesehen davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“ und Kapitel 4.6. „Immissionsschutz“.

### 6.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im nördlichen Teil des Plangebietes von einem Fortbestand der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Teilflächen des Grundstückes Flur Nr. 3418, Gemarkung Kissing, infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich. Im südlichen Teil des Plangebietes würden die bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen des Krematoriums in der jetzigen Ausprägung weiterhin fortbestehen. Von einer Anpassung dieser an die gestiegenen technischen und betrieblichen Anforderungen wäre eher nicht auszugehen, da hierfür bislang kein entsprechendes Planungsrecht besteht.

Bei Durchführung der Planung ist für das Plangebiet von einer Erweiterung der baulichen Anlagen des Krematoriums nach Norden und damit Erfüllung der gestiegenen technischen und betrieblichen Anforderungen an diese Einrichtung auszugehen. Mit der darüber hinaus vorgesehenen Umsetzung neuer gewerblicher Nutzflächen können bislang über das gesamte Gemeindegebiet verteilte Lagerflächen für das Krematorium an einem Ort räumlich funktional zusammengeführt und die damit verbundenen Synergieeffekte zum Krematorium genutzt werden. Zudem können neue Gehölz- und Grünstrukturen insbesondere zwischen dem Krematorium und den neuen gewerblichen Nutzflächen geschaffen werden und es werden bestehende Erschließungsstrukturen (Straße „Am Silberpark“) nach Norden verlängert.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) sowie Sondernutzung (Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) gemäß § 11 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. des Status quo im Bereich des Krematoriums auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. um ein bereits bestehendes sondergenutztes Gebäude (Krematorium) handelt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der stark frequentierten Meringer Straße (B2), der Bahnlinie Augsburg - München sowie den benachbarten Gewerbeflächen. Mögliche Emissionen (Fahrverkehr, Erntetätigkeiten etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser üblicherweise

hinzunehmen, zumal die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ohnehin kein besonderes Schutzbedürfnis aufweisen. Im südlichen Anschluss des überplanten Areals befinden sich bereits zu gewerblichen Zwecken genutzte Gebiete, so dass eine grundsätzliche Eignung des überplanten Areals für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist.

*Auswirkungen:*

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Benachbarte Naherholungsfunktionen werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

Grundsätzlich sind bei den geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Im Hinblick auf die vorwiegend gewerblich / industriell geprägte Nachbarschaft ohne wesentlichen Schutzanspruch sind hieraus jedoch keine unverhältnismäßigen Auswirkungen zu erwarten.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbe und bestehende Verkehrsflächen (Bahnlinie, Straße „Am Silberpark etc.) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich auch keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen und sonstigen (Krematorium) Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen in den vorhandenen Gewerbegebieten künftig aber nicht relevant sein werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung (Krematorium, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) nur eingeschränkt entwickeln. Auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten

Flächen im Norden des Plangebietes sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Im nördlichen bzw. östlichen Randbereich des bestehenden Krematoriums befinden sich als Biotop kartierte Gehölzstrukturen (Biotop Nr.: 7631-0013-001, „Baumhecke nordwestlich Neukissing“). Diese Gehölzstrukturen sollen auch weiterhin erhalten bleiben und durch die Anlage neuer Grün- / Gehölzstrukturen gestärkt werden.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung und einer damit verbundenen großflächigen Überbauung und Versiegelung im nördlichen Bereich des Plangebietes geht eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer weiteren Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Zudem wird mit der geplanten baulichen Entwicklung des Krematoriums auch teilweise in die randlichen Grünstrukturen im Umfeld der im Status quo hier bereits bestehenden baulichen Anlagen eingegriffen, die künftig verloren gehen.

Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im weiteren Verfahren durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen Flächen angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 6.7.2 „Naturschutz (naturschutzrechtlicher Ausgleich“).

Zur Minimierung dieser Eingriffe werden in den westlichen Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen und der Bahnlinie Augsburg - München auf „privaten Grünflächen“ bzw. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verschiedene Pflanzgebote festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Zudem sollen die bereits bestehenden Gehölzstrukturen im Norden bzw. Osten des Krematoriums erhalten werden und nach Norden und Osten hin mit neuen Grün- und Gehölzstrukturen erweitert werden. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen gewerblichen Nutzflächen und den Gehölz-, Grün- und Biotopstrukturen auf den benachbarten Grundstücken sowie zwischen dem neuen Gewerbegebiet und den Anlagen des Krematoriums. Mit den geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Plangebiet künftig auch merklich zunehmen.

*Ergebnis:*

Infolge einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige Gebäudestrukturen, Stellplatz- / Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

## Schutzgut Fläche

### *Beschreibung:*

Bei dem insgesamt ca. 1,15 ha großen überplanten Areal handelt es sich im nördlichen Teil um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie im südlichen Teil um eine vorwiegend bereits mit den bestehenden Gebäuden und sonstigen Anlagen des Krematoriums überstellte Fläche. Zwischen den bestehenden Gebäudestrukturen und der landwirtschaftlich genutzten Fläche befinden sich Gehölzstrukturen und Bäume, die als Biotop kartiert sind (Biotop Nr.: 7631-0013-001). Auf den bereits von vorwiegend stark frequentierten Verkehrswegen (Bahnlinie Augsburg - München, Meringer Straße (B2) etc.) und bestehenden gewerblichen Nutzflächen („Gewerbegebiet Nord“) vorgeprägten und vorbelasteten Flächen, sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

### *Auswirkungen:*

Die Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen zwischen der Bahnlinie Augsburg - München und der Meringer Straße (B2) bedingt einen dauerhaften quantitativen Verlust von freien Flächen durch Überbauung mit großflächigen Gebäudestrukturen und Verkehrsflächen. Andererseits ergeben sich bei Nutzung der plangegegenständlichen Flächen auch Synergieeffekte mit den benachbarten Nutzungen (bestehendes Krematorium etc.) und es können vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver/ Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) teilweise mitgenutzt werden, die unmittelbar benachbart bereits anliegen. Im Gegensatz zu einer alternativen Entwicklung der Gewerbebeerweiterung auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ kann mit diesen Effekten, trotz unvermeidbarem Flächenverlust noch ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden, zumal die Gemeinde perspektivisch ohnehin eine gewerbliche Entwicklung im Norden des Siedlungsgebietes anstrebt.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

### *Ergebnis:*

Mit dem dauerhaften Verlust einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche ergeben sich bei Umsetzung der Planung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

## Schutzgut Boden

### *Beschreibung:*

Die für die geplante bauliche Entwicklung herangezogenen Flächen sind Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit der Lech - Wertach - Ebene. Als natürlicher Bodentyp hat sich hier fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) etabliert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise

auf Bodenbelastungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

*Auswirkungen:*

Mit der im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung der Flächen einhergehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung des Areals zwischen der Bahnlinie Augsburg - München und der Meringer Straße (B2) wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Der zur Erweiterung der bestehenden Anlagen des Krematoriums vorgesehene Bereich unmittelbar nördlich dieser Anlage ist in Teilbereichen bereits versiegelt. Letztlich verbleiben bei Umsetzung der Planung lediglich in den Randbereichen des Plangebiets sowie auf der als Biotop kartierten Fläche teilweise noch Grün- und Gehölzstrukturen, wo künftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr stattfindet.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige gewerbliche und sonstige Gebäudestrukturen und Nutzflächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Im Plangebiet und dessen näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Für das Plangebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>). Bei Starkniederschlägen bzw. Extremereignissen kann es durch wild abfließendes Wasser jedoch zu Beeinträchtigungen kommen.

Der Planbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt.

*Auswirkungen:*

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche und sonstige Nutzung und Erweiterung mit großflächigen Gebäudestrukturen und zugehörigen Erschließungslagen etc. erfolgt bei Umsetzung der Planung eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche führt die geplante Überbauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auch bei der geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der angestrebten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen und

sonstigen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

*Ergebnis:*

Infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue, großflächige Gebäudestrukturen, Hof- und Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Das Plangebiet wird von teils hochfrequentierten Verkehrswegen (Bahnlinie Augsburg - München, Meringer Straße (B2) etc.) begrenzt. Zudem grenzen unmittelbar südlich bereits großflächig versiegelte Gewerbeflächen des „Gewerbegebietes Nord“ an. Die im nördlichen Teil des Plangebietes bislang noch bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche trägt in Verbindung mit den offenen Flächen in deren Umfeld aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei, wobei diese Funktion durch die Randlage des Plangebiets und die umliegenden baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (Bahnlinie, Gewerbegebiet etc.) bereits im Status quo lokal relativ stark eingeschränkt ist.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten gewerblichen und sonstigen Entwicklung des Plangebietes geht im nördlichen Teil des Plangebietes grundsätzlich eine offene intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und damit ein potentielles Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der entstehenden großflächigen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Stellplätze, Hofflächen etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen des Umfangs und der Lage der überplanten Flächen, umgeben von hochfrequentierten Straßen (Meringer Straße) und baulichen Strukturen (Gewerbegebiet), ist dieser Effekt im Plangebiet aber nur von relativ geringer Bedeutung.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen der bereits vorhandenen Gewerbeflächen und der stark frequentierten Straßen im Umfeld (Meringer Straße (B2) etc.) eher untergeordnet sein werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teilbereich um eine

intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, während im südlichen Planbereich die bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen des Krematoriums dominieren. Zwischen diesen beiden Flächen befinden sich markante Gehölzstrukturen, die als Biotop (Biotop Nr.: 7631-0013-001, „Baumhecke nordwestlich Neukissing“) kartiert sind. Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes wird durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend stark frequentierte Verkehrsflächen sowie bereits vorhandene Gewerbe- und sonstige Nutzflächen geprägt. In Zusammenschau mit diesen weist das gesamte Plangebiet im Status quo bereits eine starke technische Vorprägung auf. Besonders markante Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet mit Ausnahme der biotopgeschützten Gehölzstrukturen, deren Erhalt auch weiterhin gesichert wird, nicht vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Entwicklung und Überbauung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen durch großmaßstäbliche Gewerbeeinheiten wird das Landschaftsbild im nördlichen Teil des Plangebietes grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen gewerblichen und sonstigen Bauten eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild von Kissing verträgliche Arrondierung der bereits am Standort vorhandenen gewerblichen und sonstigen Strukturen sichergestellt werden. In Verbindung mit den randlichen Grün- und Gehölzstrukturen und den neuen Gehölz- / Grünstrukturen im Umfeld der biotopgeschützten Bestandsgehölze kann künftig eine harmonische bauliche Verknüpfung zwischen „Bestand“ und „Planung“ ermöglicht werden, die auch der Lage am nördlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebietes von Kissing gerecht wird.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### *Beschreibung:*

Innerhalb des Plangebiets liegt das eingetragene Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-7-7631-0603). In unmittelbar östlicher Nachbarschaft befindet sich zudem das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7631-0546) und im nördlichen Umfeld ist das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-7-7631-0029) zu finden. Als sonstige Sachgüter befinden sich die bereits durch das Krematorium Kissing genutzten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im südlichen Teil des Plangebietes, die im Zuge der Planung geringfügig nach Norden erweitert werden sollen. Die unmittelbar im Südosten des Plangebiets liegende Straße „Am Silberpark“ ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Erschließung eine Erweiterung nach Norden, um auch die geplanten Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Plangebietes künftig angemessen

erschließen zu können.

*Auswirkungen:*

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Erweiterung des Krematoriums sind keine weiteren Funde von besonderer Relevanz zu erwarten, da in diesem Bereich bereits großflächig in den Untergrund eingegriffen wurde. Im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzflächen müssen vor deren Umsetzung noch entsprechende archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Bei Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter zu erwarten. Die bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen des Krematoriums erfahren lediglich eine geringfügige bauliche Erweiterung in nördlicher Richtung. Auch die Verkehrsflächen der Straße „Am Silberpark“ werden infolge der gestiegenen Erschließungsanforderungen baulich nach Norden erweitert.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Planung nach den bisherigen Erfahrungen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten gewerblichen und sonstigen (Krematorium) Bebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche bzw. der bestehenden Anlagen des Krematoriums auf dem überplanten Areal zwischen der Bahnlinie Augsburg - München und der Meringer Straße (B2), insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung**

### **6.4.1 Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der Planung, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der

Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben.

#### 6.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige Nutzung der Flächen im Plangebiet. Diese Wirkungen werden künftig teilweise über das Maß hinausgehen, das insbesondere auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebietes bislang im Status quo möglich wäre. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb und die Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr),
- nutzungsbedingte Abwässer oder Abfälle.

### 6.5 Kumulative Auswirkungen

#### 6.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

#### 6.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

### 6.5.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt ein gewerblicher Betrieb, der u. a. ein Flüssiggaslager mit Abfüllanlage betreibt. Nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchV-Störfallverordnung) handelt es sich hierbei um einen sogenannten Störfallbetrieb. Maßgebend für eine Beurteilung möglicher Gefahrenpotentiale (Flächenbrand, Explosion) dieses Störfallbetriebes sind die Tankkraftwagen-Station, sowie die Bereiche zum Abfüllen von Propan- bzw. Acetylen-Gasflaschen. Mögliche Auswirkungen des Störfallbetriebes wurden im Rahmen einer Amtshilfe für das Landratsamt Aichach-Friedberg durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (Schreiben vom 11.09.2020) aufgezeigt.

Grundlage für die Beurteilung von Abständen zwischen Betriebsbereichen, die unter die Störfallverordnung fallen und Schutzgütern bildet der Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Nach dem Leitfaden KAS-18 bilden Szenarien wie der Verlust des größten Behälterinventars vornehmlich die Grundlage für die Notfallplanung, die sich aufgabengemäß auf die größten zu unterstellenden Szenarien vorbereiten muss. Für die Beurteilung von Abständen zwischen Betriebsbereichen und Schutzgütern in der Nachbarschaft sind nach dem Leitfaden KAS-18 sogenannte „Dennoch-Szenarien“ zu betrachten, die per Konvention nicht so groß sein müssen, wie diejenigen, die für die Notfallplanung zu betrachten sind. Der Leitfaden KAS-18 unterscheidet bei Abständen für die Bauleitplanung dabei zwischen:

- Achtungsabständen, die ohne Detailkenntnisse des Betriebsbereiches ermittelt werden. Zur Ermittlung von Achtungsabständen wird in der Regel pauschal eine Leckfläche von 490 mm<sup>2</sup> unterstellt.
- Angemessenen Abständen, denen Detailkenntnisse über die technische Ausführung der Anlagen und ihre Lage innerhalb des Betriebsbereiches zugrunde liegen. Hierbei sollte eine minimale Leckfläche von 80 mm<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.

Die ohne Detailkenntnisse ermittelten „Achtungsabstände“ sind in der Regel größer als die mit Detailkenntnissen ermittelten „angemessenen Abstände“.

Nach den Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz beträgt der „Angemessene Sicherheitsabstand“ zu der Tankkraftwagen-Station ca. 83 m. Demnach liegt der Planbereich teilweise innerhalb dieses „Angemessenen Sicherheitsabstandes“. Innerhalb dieses Abstandes sind schutzbedürftige Gebiete nach § 50 Abs. 1 BImSchG grundsätzlich zu vermeiden, wobei insbesondere folgende Gebiete, Nutzungen und/oder Objekte als schutzbedürftig im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG einzustufen sind:

- Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (reine und allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete etc.);
- Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von

Menschen und sensible Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Altenheime, Einkaufszentrum, Hotel, Verwaltungsgebäude - wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, sonstige öffentlich genutzte Gebäude mit Publikumsverkehr etc.)

- Wichtige Verkehrswege (Autobahnen, Hauptverkehrsstraße, ICE-Trassen etc.).

Aus den vorgenannten Gründen werden unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB in dem festgesetzten Sondergebiet und Gewerbegebiet keine Wohnnutzungen, d. h. Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, sowie auch keine kunden-/besucherintensiven oder sonstigen sensiblen Nutzungen zugelassen. Erheblich nachteilige Auswirkungen im Havariefall (Flächenbrand, Explosion) des benachbarten Störfallbetriebes können damit innerhalb des Plangebietes weitestmöglich minimiert werden.

## 6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im nördlichen Teil des Plangebietes von einem Fortbestand der dortigen intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche auszugehen. Auf dem Areal des Krematoriums wäre davon auszugehen, dass die bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen in ihrer jetzigen Ausprägung / Ausformung dauerhaft erhalten bleiben und keine wesentliche Veränderung erfahren. Auch die markanten, unter Biotopschutz stehenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten des Krematoriums würden in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten bleiben. Eine bauliche Erweiterung des Krematoriums sowie Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen und zugehörigen Grünstrukturen wäre aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB auf dem größten Teil des Plangebietes nicht möglich.

## 6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Festsetzung von maximal zulässigen Lärmemissionskontingenten
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der einzelnen Gewerbebetriebe.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der gewerblichen Nutzflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Landschaftsräumen.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und besonders geschützter Biotopstrukturen sowie Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der gewerblichen Bauflächen durch Bauzaun entlang der

Plangebietsgrenze.

- Stärkung bestehender Biotopstrukturen (markante Gehölzstrukturen im Norden und Osten Krematorium) durch Anlage neuer Gehölz- / Grünstrukturen.

#### Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Bauflächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

#### Schutzgut Wasser

- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet, durch Vorgabe zu offener und wasserdurchlässiger Gestaltung des Großteils der nachzuweisenden Stellplätze.
- Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstückflächen.

#### Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung neuer Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Ermöglichung von solarer Energienutzung auf gesamten Dachflächen innerhalb des Plangebietes.

#### Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Baustrukturen.
- Umsetzung von den Gebäudekubaturen und deren Architektur deutlich untergeordneten Werbeanlagen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der gewerblichen und sonstigen Nutzflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Archäologische Untersuchung bekannter Bodendenkmäler.
- Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 6.7.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

#### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand einer vereinfachten Erfassung mit den Listen 1a und 1b der Anlage 1 und einer pauschalierten Bewertung mit 3 bzw. 8 Wertpunkten. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich im nördlichen und östlichen Teil um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und damit pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind. Bei der zentralen, für die Erweiterung des Krematoriums vorgesehenen, Fläche handelt es sich um Grünflächen unter Gehölzstrukturen. Diese Bereiche sind auch Bestandteil des Biotops Nr.: 7631-0013-001. Diese Flächen sind als BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und werden in diesem Fall mit 15 Wertpunkten (WP) bewertet. Bei dem überplanten südlichen Teilbereich handelt es sich um eine bereits vollversiegelte Baufläche (Krematorium), die von der Bilanzierung ausgenommen werden kann.

#### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für das neue Gewerbegebiet (ca. 7.730 m<sup>2</sup>) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 herangezogen. Für die Sondergebietsfläche des Krematoriums (Erweiterungsfläche ca. 490 m<sup>2</sup>) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, da hier eine nahezu vollständige Versiegelung dieser Erweiterungsfläche erfolgt.

#### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

#### **Ausgleichsbedarf neues Gewerbegebiet (GE):**

$$7.730 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 13.914 \text{ WP}$$

#### **Ausgleichsbedarf sonstiges Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>)**

$$940 \text{ m}^2 \times 15 \text{ WP} \times 1,0 = 7.350 \text{ WP}$$

#### **Summe Ausgleichsbedarf: 21.264 WP**

#### Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen

Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf im weiteren Verfahren auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet am Silberpark“ dann auch verbindlich zugeordnet werden müssen.

Die in diesem Zusammenhang umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

*Ergänzung nach Konkretisierung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche.*

## 6.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Zudem wird das Plangebiet bereits durch bestehende gewerbliche und sonstige Gebäudestrukturen und Anlagen (Krematorium) sowie überwiegend stark frequentierte Verkehrsflächen (Meringer Straße, Bahnlinie Augsburg - München) geprägt. Das Plangebiet weist damit im Status quo bereits eine starke technische Vorprägung auf. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Zudem werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt (Baufeldfreimachung, Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag) die im Bebauungsplan auch entsprechend berücksichtigt / festgesetzt sind.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

## 6.9 Planungsalternativen

Nachdem sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten im Nordwesten der Ortslage Kissing unmittelbar östlich der Bahnlinie Augsburg - München bereits zahlreiche gewerbliche und sonstige Betriebe und Nutzungen angesiedelt haben, ging nun eine Anfrage des Betreibers des Krematoriums Kissing nach einer Betriebserweiterung bei der Gemeinde Kissing ein. Neben der zeitgemäßen Ertüchtigung des Betriebs des Krematoriums besteht in Zusammenhang

mit dieser Nutzung auf Seiten des Betreibers auch ein Bedarf an gewerblichen Lager- und Büroflächen etc., die am jetzigen Standort des Krematoriums aufgrund des hier vorhandenen Gehölzbestandes (teilweise unter Biotopschutz) nicht umgesetzt werden können. Da die Gemeinde Kissing die Flächen zwischen der Meringer Straße (B2) und der Bahnlinie Augsburg - München im Norden des bestehenden Siedlungsgebietes Kissing perspektivisch ohnehin für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen hat, können in einem ersten Schritt zunächst die unmittelbar nördlich des Areals des Krematoriums angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen für eine in Verbindung mit dem Krematorium stehende gewerbliche Entwicklung herangezogen werden.

Dieses Areal ist für eine Erweiterung und Entwicklung gewerblicher Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrswegen (Meringer Straße (B2)) und den bereits bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld in besonderem Maße für eine derartige Nutzung geeignet. Auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort im Norden von Kissing für eine Erweiterung und Entwicklung von gewerblichen und sonstigen Bauflächen besonders geeignet, da bereits bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen etc.) künftig vollumfänglich genutzt werden können.

Für die Erweiterung der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen des Krematoriums kommt grundsätzlich nur das Areal des bestehenden Krematoriums im Nordwesten von Kissing in Frage. Nachdem die darüber hinaus angestrebten gewerblichen Lager- und Büroflächen etc. in engem Zusammenhang mit dem bestehenden Krematorium stehen, ist deren Umsetzung nur in dessen unmittelbarem Umfeld sinnvoll. Demzufolge wurden auch keine alternativen Standorte im Gemeindegebiet Kissing geprüft.

## **6.10 Zusätzliche Angaben**

### **6.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen und sonstige Nutzungen wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen (u. a. bisherige Planungen zum Krematorium etc.). Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachten etc.) ergänzt und fortgeschrieben wird.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

#### 6.10.2 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 Konkretisierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### 6.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem etwa 1,15 ha umfassenden Areal unmittelbar östlich der Bahnlinie Augsburg - München, westlich der Meringer Straße (B2) und nördlich der Ortslage Kissing soll eine zeitgemäße Erweiterung des hier bereits bestehenden Krematoriums ermöglicht werden, um kurzfristig den gestiegenen technischen und betrieblichen Anforderungen an diese Einrichtung am Standort in Kissing Rechnung tragen zu können. Darüber hinaus soll im nördlichen Teil der überplanten Flächen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen) eine im Zusammenhang mit dem Betrieb des Krematoriums stehende Entwicklung von gewerblichen Nutz-, Lager- und Büroflächen im unmittelbaren Anschluss an den Standort des Krematoriums gesichert werden. Mit dieser gewerblichen Entwicklung sollen bislang über das gesamte Gemeindegebiet verteilte Lagerflächen für das Krematorium an einem Ort räumlich funktional zusammengeführt werden. Mit Umsetzung der Planung soll eine maßvolle Ergänzung des bereits vorhandenen gewerblichen Siedlungsansatzes im nördlichen Randbereich der Ortslage Kissing sichergestellt werden. Das Plangebiet wird hierfür im nördlichen Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im südlichen Teil als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ (SO<sub>FB</sub>) mit zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten gewerblichen und sonstigen Entwicklung und Erweiterung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung des intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerlandes bzw. des Status quo im Bereich des Krematoriums zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen infolge der gewerblichen und sonstigen Überbauung und Nutzung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche mit der Realisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung und Erweiterung des Krematoriums eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen und sonstigen Überbauung / Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,78</b>	<b>67,8</b>
- Gewerbefläche	0,48	41,7
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ (SO <sub>FB</sub> )	0,30	26,1
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,18</b>	<b>15,7</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,18	15,7
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,19</b>	<b>16,5</b>
- private Grünflächen	0,17	14,8
- öffentliche Grünflächen	0,02	1,7
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,15</b>	<b>100,0</b>

**Aufgestellt:**

**Kissing, 29.02.2024**



**ARNOLD CONSULT AG**