

---

# GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ OT Mühlhausen

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

## VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 16.06.2021

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21038  
Bearbeitung: TM

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	4
4.	Beschreibung des Planbereiches .....	6
5.	Planungskonzept .....	8
6.	Begründung der Festsetzungen.....	9
7.	Energie.....	11
8.	Flächenstatistik .....	12
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
1.	Grundlagen .....	13
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	14
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	17
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
6.	Monitoring.....	19
7.	Beschreibung der Methodik .....	19
8.	Zusammenfassung.....	20

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die interne Umgestaltung des bestehenden Camping- und Zeltplatzes „Lehcamping Mühlhausen“ der Gemeinde Affing im Ortsteil (OT) Mühlhausen. Inhalt der Umgestaltung sind eine Betriebsinhaberwohnung, schwimmende Ferienhäuser, ein Gebäude für die Wartung / Reparatur von Wohnwägen sowie Wohnmobilen sowie ergänzende Infrastrukturanlagen.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und der geplanten Erweiterungen soll die Zulässigkeit für genannte Vorhaben durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ der Gemeinde Affing im OT Mühlhausen geschaffen werden.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing in der Fassung vom 04.02.1996 ist das Plangebiet im OT Mühlhausen als Sondergebiet, das der Erholung dient, im Sinne des § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz sowie als Grün- und Wasserfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht der wesentlichen Art der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsform und gilt somit als aus diesem entwickelt.

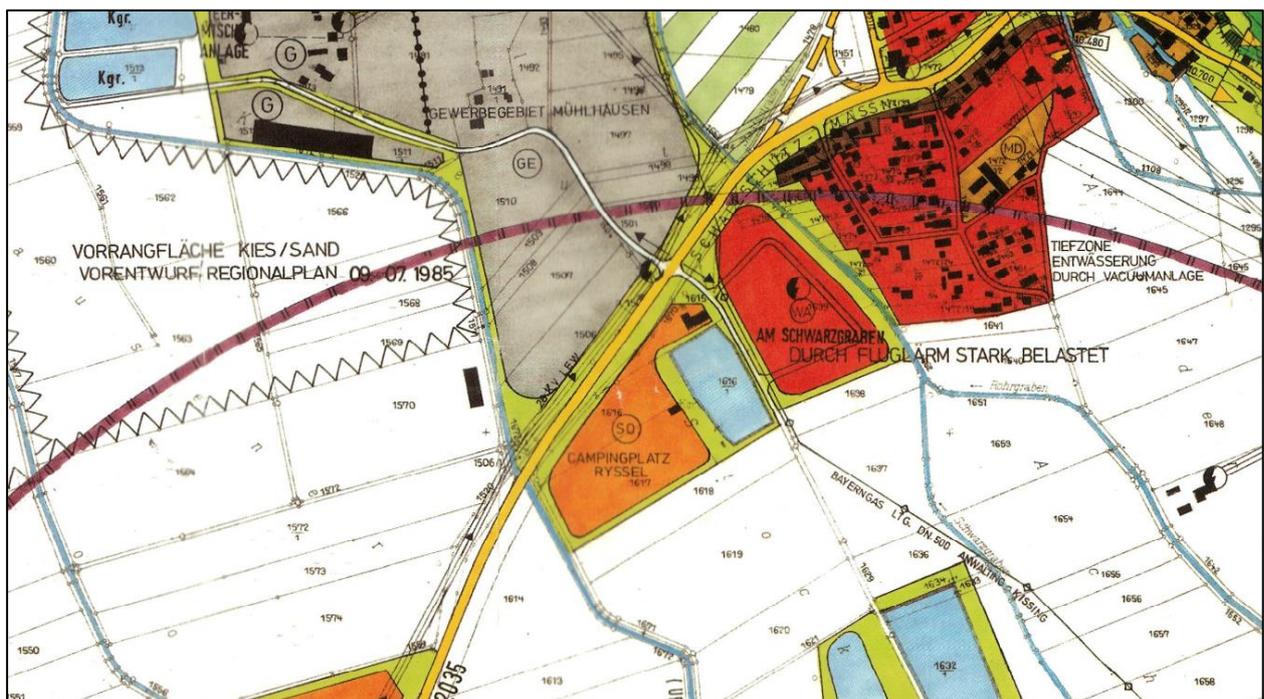


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing i. d. F. vom 04.02.1996 (o.M.)

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan NR. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ sind für die Gemeinde Affing in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Affing im allgemein ländlichen Raum angrenzend an die Metropole und den Verdichtungsraum Augsburg sowie an das Mittelzentrum Aichach in der Region Augsburg.

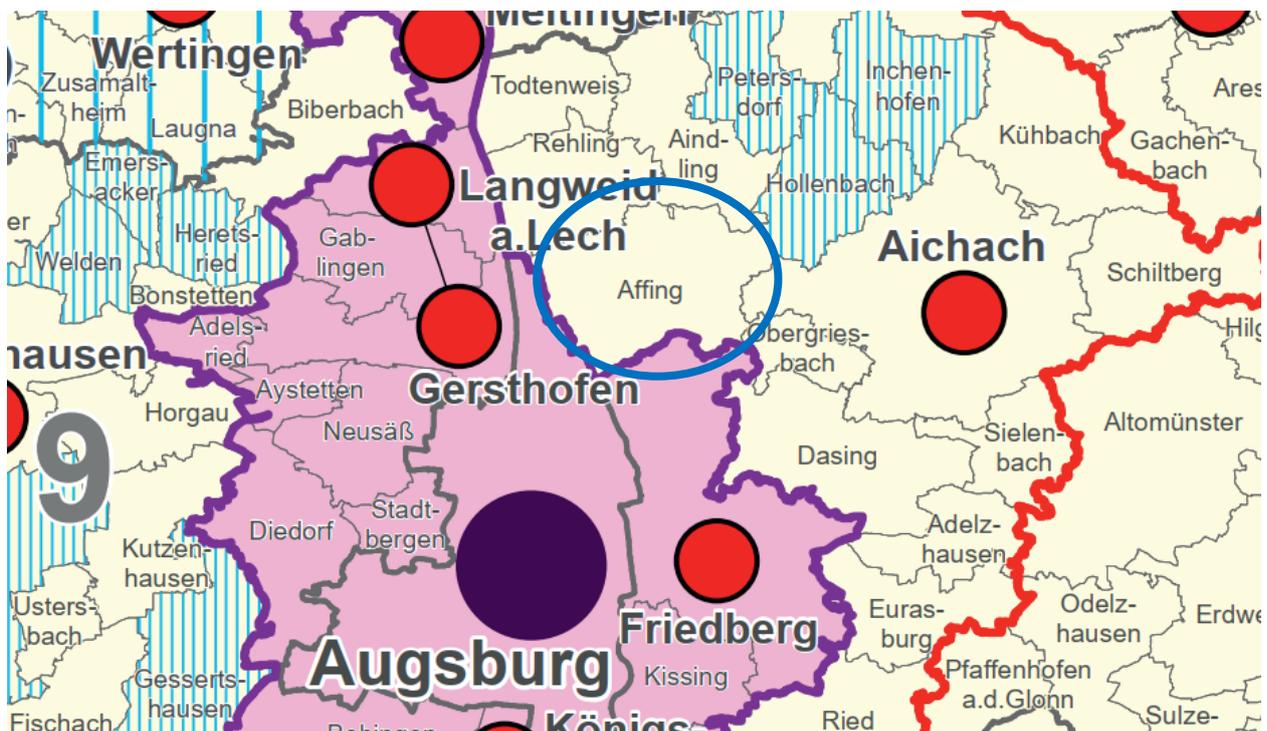


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

#### 3.1.1 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

### 3.1.2 Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 G)

### 3.1.3 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

## 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Affing als Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

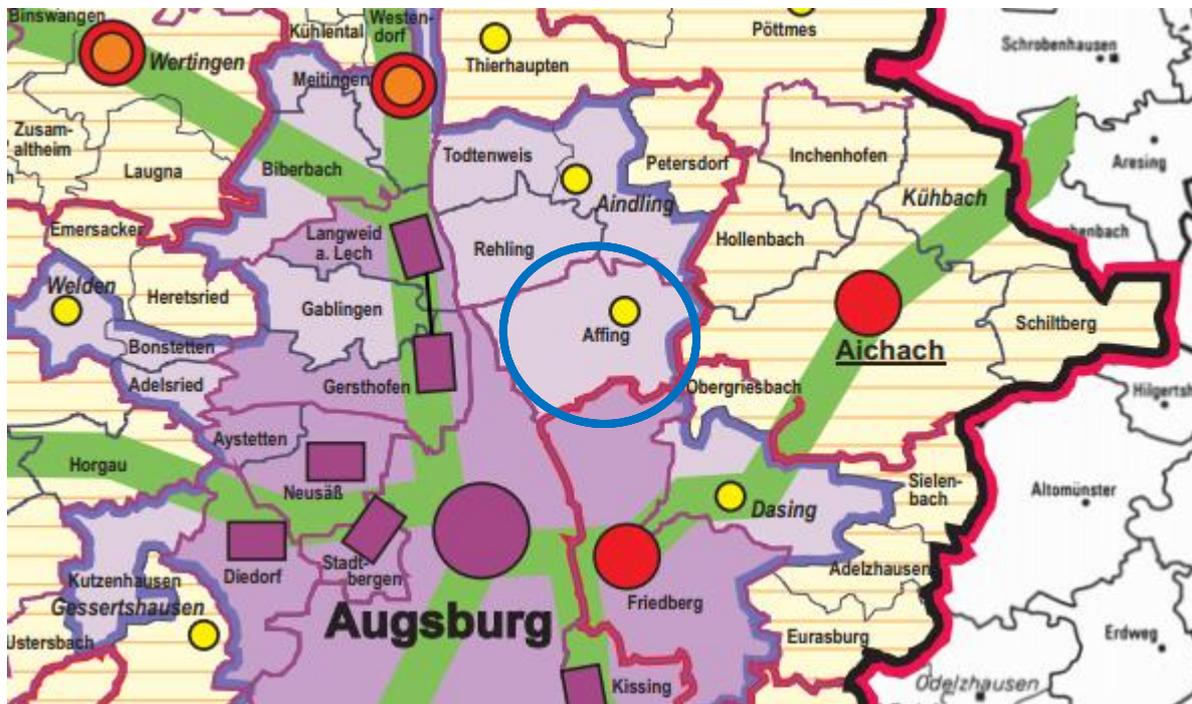


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ der Gemeinde Affing im OT Mühlhausen grenzt im Süden an einen regionalen Grünzug. Der Regionalplan trifft keine weiteren Aussagen zur Natur und Landschaft.

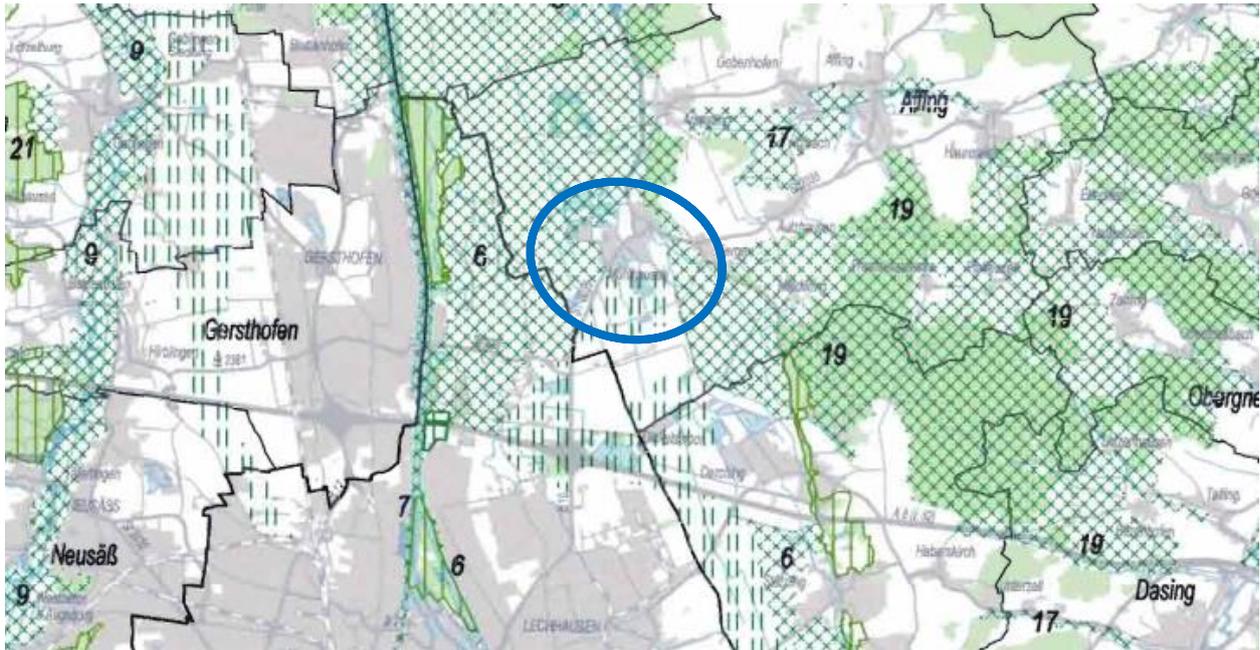


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 29.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1616, 1616/1, 1616/3, 1616/4, 1616/5, 1616/6, 1616/7 sowie 1616/8.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Affing und der Gemarkung Mühlhausen.

## 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch öffentliche Grünstreifen (Fl.-Nrn. 1670/1 und 1581/5) sowie die anschließend verlaufende Augsburger Straße (Fl.-Nr. 1581/7) und den Seeweg (1629/1),
- Im Osten durch den Seeweg (Fl.-Nr. 1629 und 1629/1)
- Im Süden durch Stellplatzflächen für Camping (Fl.-Nrn. 1617 und 1618)
- Im Westen durch die Augsburger Straße (Fl.-Nr. 1581/7) und den Hörgelaugraben (Fl.-Nr. 1670)

## 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist nahezu eben und weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum Teil vereinzelt stehende Gehölze und zusammenhängende Vegetationsstrukturen auf. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen und angrenzend an die Gewässerfläche befinden sich zum Teil dichte Vegetationsstrukturen.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ der Gemeinde Affing im OT Mühlhausen soll die Erweiterung des bestehenden Zelt- und Campingplatzes regeln. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und weist bauliche Anlagen im Sinne der Nutzungsarten eines Zelt- und Campingplatzes auf. Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan greift die bestehenden baulichen Anlagen auf und ergänzt diese durch die geplanten Neubauten. Diese umfassen im Wesentlichen die Anpassung der nicht mehr an die gegenwärtigen Bedürfnisse angepassten Infrastruktur (Garagen, Sanitäreinrichtungen etc.) sowie im Sinne einer wettbewerbsorientierten Anpassung die Errichtung von fünf schwimmenden Ferienhäusern. Zusätzlich wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit für eine Betriebsleiterwohnung geschaffen.

### 5.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Seeweg und die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen, privaten Verkehrs - / Erschließungsflächen. Um langfristig zu gewährleisten, dass bei der Zufahrt des Plangebiets kein Rückstau auf den Seeweg stattfindet, wird ein Teil der gegenwärtigen Erschließungswege als private Verkehrsfläche festgesetzt und dient somit weiter als Wartebereich für KFZ. Die weitere Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

### 5.3 Grünordnungskonzept

Grün- bzw. Freiflächen sind wesentliche Bestandteile eines Sondergebietes, das der Erholung dient. Entsprechend werden die nicht überbauten / überbaubaren Flächen des Plangebietes als private Grünflächen festgesetzt. Im Sinne der Nutzung als Zelt- und Campingplatz richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser Grünflächen nach den zulässigen Nutzungsarten des SOEH. Im Zuge der Erhaltung der vorhandenen Eingrünung des Plangebietes werden die vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen als zu erhaltend festgesetzt. Festsetzungen bzgl. Pflege und Ersatzpflanzungen sichern den Fortbestand der Vegetation.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt im Bereich des SO 3 in Verbindung mit zugehörigen Nebenanlagen sowie im Bereich des SO 4 zu nicht vermeidbaren Überformungen und Veränderungen von bestehenden Vegetationsstrukturen / Grünflächen. Da Teilbereiche dieser Fläche gegenwärtig versiegelt sind, ist im Wesentlichen damit zu rechnen, dass einzelne Gehölze entfernt werden müssen. Die Kompensation des Eingriffes erfolgt durch die Festsetzung von neun Neupflanzungen in Form einheimischer Laubbäume. Die Pflanzung dieser erfolgt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte wurden gewählt, um die vorhandene Heckenstruktur zu schützen und genug Platz für Wohnmobile und Wohnwägen zu schaffen. Im Sinne der individuellen und fallbedingten Anpassung ist eine Abweichung von 3 m zu den festgesetzten Standorten bei der konkreten Durchführung zulässig. Da die Eingriffe nicht unbedingt zeitgleich erfolgen, werden die Kompensationsmaßnahmen entsprechend differenziert.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung (Zelt- und Campingplatz) wird für das Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO festgesetzt (SOEH). Innerhalb dieses Gebietes sind Ferienhausgebiete, Zelt- und Campingplätze sowie die ergänzenden Infrastrukturen zulässig. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes langfristig zu sichern und die Infrastruktur an die gegenwärtigen Anforderungen anzupassen werden zusätzlich die Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 festgesetzt.

#### SO 1 – „Verwaltung, Büro, Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnen“

Durch die Festsetzung des SO 1 wird ein bestehendes Gebäude sowie dessen Nutzungsarten in den Bebauungsplan integriert.

#### SO 2 – „Ferienhäuser“

Die Schaffung der Zulässigkeit von schwimmenden Ferienhäusern soll die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes stärken.

#### SO 3 – „Betriebsleiterwohnen“

Neben dem Betriebsleiterwohnen soll in dem in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereich die Zulässigkeit von Anlagen für die Verwaltung und Büro geschaffen werden.

#### SO 4 – „Wartung und Reparatur“

Durch den in der Planzeichnung mit SO 4 gekennzeichneten Bereich wird im Zuge der Anpassung an die Nutzung Campingplatz die Zulässigkeit für ein Gebäude für die Wartung / Reparatur von Wohnwägen und Wohnmobilen geschaffen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über Festsetzungen bzgl. Grundfläche (GR), Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkte und die Anzahl von Vollgeschossen

Um eine abseits der Vorhaben und des Bestandes zunehmende Versiegelung des Plangebiets durch Hauptbaukörper zu vermeiden und somit die für das SO<sub>EH</sub> wesentlichen Frei- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten werden maximal überbaubare Grundflächen (GR) für die Hauptbaukörper (SO 1, SO 2, SO3, SO 4) festgesetzt. Um in den mit SO 2 gekennzeichneten Bereichen Terrassen zu ermöglichen und die Gebäudekubatur zu begrenzen werden für die Pontonflächen jeweils maximal überbaubare Grundflächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung werden für das SO 1 entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen. Für die mit SO 2, SO 3 und SO 4 gekennzeichneten Teilbereiche werden Höhenfestsetzungen entsprechend der Nutzungsanforderungen getroffen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend festgesetzt.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Grenzabstände – Grundzug der Planung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Im Sinne der Festsetzung einer GR werden die Baugrenzen für Hauptgebäude eng gefasst. Um eine zunehmende Versiegelung des Plangebiets und Eingriffe in die bestehenden Vegetationsstrukturen zu vermeiden werden Baugrenzen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Abstandsflächenregelung erfolgt gem. den gesetzlichen Regelungen des Art. 6 BayBO.

### **6.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Um eine zunehmende Versiegelung zu vermeiden sowie den Bestand in den Bebauungsplan zu integrieren werden Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nur in den für diese gekennzeichneten Flächen zugelassen. Im Sinne der Flexibilität bei dem mit SO 3 gekennzeichneten Bereich wird die Garage als Hinweis übernommen, hinsichtlich der exakten Lage allerdings nicht festgesetzt. Um die Nutzung als Campingplatz und das damit verbundenen Fahrzeugaufkommen - Wohnwägen und Wohnmobile - zu berücksichtigen werden in dem Plangebiet Flächen für Garagen festgesetzt, die den Dimensionen genannter Fahrzeuge entsprechen. Gemäß den infrastrukturellen Anforderungen eines Zelt- und Campingplatzes werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal fünf Toiletteninfrastrukturanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils max. 15 m<sup>2</sup> (pro Toiletteninfrastrukturanlage) zugelassen.

## 6.5 Gestaltungsfestsetzungen

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung sowie Einfriedung getroffen.

Innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Teilbereichs wird das bestehende Satteldach sowie eine entsprechende Dachneigung zugelassen, wobei auch die Möglichkeit für ein Walmdach geschaffen wird. Für die mit SO 2 gekennzeichneten Teilbereiche werden keine Festsetzungen bzgl. Dachformen, im Sinne individueller Gestaltungsfreiheit, getroffen. Innerhalb des SO 3 werden Zelt-, Walm- und Satteldächer mit entsprechenden Dachneigungen zugelassen. Für den in der Planzeichnung mit SO 4 gekennzeichneten Teilbereich werden entsprechend der Nutzung Flach- und Satteldächer zugelassen.

Im Sinne einer ortsbildverträglichen Einbindung werden Festsetzungen hinsichtlich Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen. Für Flachdächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt, wobei diese für die mit SO 2 gekennzeichneten Teilbereiche keine Gültigkeit besitzt, um bei Errichtung von Flachdächern eine Dachterrassen-Nutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen hinsichtlich von Einfriedungen ergibt sich aus der Nutzungsart als Zelt- und Campingplatz. Entsprechend sind diese nur zu den an das Plangebiet grenzenden Grundstücken zulässig. Unter Berücksichtigung einer orts- und straßenbildverträglichen Einbindung sind diese zu hinterpflanzen und für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

## 6.6 Grünordnung

Festsetzungen im Bereich der Grünordnung werden getroffen, um vor allem die Vegetations- und Gehölzstrukturen im Bestand zu schützen sowie die für das SOEH wesentlichen Grün- und Freiflächen zu erhalten. Um den durch das Vorhaben im Bereich des SO 3 und SO 4 erfolgenden Eingriff zu kompensieren, werden für das Plangebiet Neupflanzungen festgesetzt.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird festgesetzt, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu führen sind.

## 7. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich / SOEH gem. § 11 BauNVO	~ 29.700 m <sup>2</sup>	100,0 %
Hiervon:		
Baufenster für Hauptgebäude und bauliche Nebenanlagen (ohne 420 m <sup>2</sup> Baufenster für schwimmende Ferienhäuser)	~ 2.987 m <sup>2</sup>	~ 10,1 %
Private Verkehrsflächen und Erschließungsflächen	~ 4.250 m <sup>2</sup>	~ 14,3 %
Private Grünflächen	~ 11.343 m <sup>2</sup>	~ 38,2 %
Gewässerfläche (mit 450 m <sup>2</sup> für schwimmende Ferienhäuser)	~ 10.380 m <sup>2</sup>	~ 34,9 %
SOEH Gebiet (außerhalb der genannten Bereiche)	~ 740 m <sup>2</sup>	~ 2,5 %

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll durch den Bebauungsplan Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ der Gemeinde Affing im OT Mühlhausen die Zulässigkeit für ein Sondergebiet, das der Erholung dient, geschaffen werden. Zudem soll der bestehende Zelt- und Campingplatz „Lech Camping Mühlhausen“ im Sinne einer langfristigen Wettbewerbsfähigkeit durch an die Nutzung angepasste Erweiterungen ergänzt werden.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet das der Erholung dient, als Grünfläche und Gewässerfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

##### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das NATURA 2000 Gebiet „Höh-, Hörlgau- und Schwarzgraben, Lechbrenne nördlich Augsburg“ (Gebiets-Nr. 7531-371). Auswirkungen auf das genannte Schutzgut sind aufgrund der Erhaltung der Vegetationsstrukturen entlang der entsprechenden Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

#### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- und Baudenkmäler. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist sowohl versiegelte Flächen als auch Wiesen- / Rasenflächen sowie Bereiche mit Gehölz- und Vegetationsstrukturen auf. Aufgrund der momentanen Nutzung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mit dem Vorhandensein einer ausgeprägten Artenvielfalt im Bereich der Fauna zu rechnen. Der Geltungsbereich schneidet sich teilweise mit dem im Westen befindlichen NATURA 2000 FFH-Gebiet „Höh-, Hörgelau- und Schwarzgraben, Lechbrenne nördlich Augsburg“.

#### Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Zulässigkeit für Vorhaben, die vor allem bereits überbaute Flächen in Anspruch nehmen. In dem in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereich ist damit zu rechnen, dass teilweise Gehölz- und Vegetationsstrukturen im Bereich der Neubauten entfernt werden müssen. Im Bereich des SO 4 wird Wiesenfläche und vorhandene Verkehrsfläche überplant.

#### Bewertung:

Aufgrund der festgesetzten Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie der gegenwärtigen Nutzung sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen. Um weiterhin die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen werden Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen angepasst. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, der Eingriffe in vor allem durch Versiegelung vorbelasteten Flächen und der festgesetzten Kompensations- sowie Grünordnungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt rechnen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Zelt- und Campingplatz sowie die zugehörigen Infrastrukturen. Die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmekapazität ist teilweise eingeschränkt.

### Auswirkungen:

In den in der Planzeichnung mit SO 3 und SO 4 gekennzeichneten Bereichen ist mit einem zunehmenden Versiegelungsgrad zu rechnen, wobei die überplanten Flächen bereits teilweise versiegelt / überbaut sind.

### Bewertung:

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, der Eingriffe in vor allem durch Versiegelung vorbelasteten Flächen und der festgesetzten Kompensations- sowie Grünordnungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Zelt- und Campingplatz genutzt. Es werden keine zusätzlichen, ungenutzten oder anderweitig genutzten Flächen überplant. Es ist mit **keinen Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Zelt- und Campingplatz sowie die zugehörigen Infrastrukturen. Die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmekapazität ist teilweise eingeschränkt.

### Auswirkungen:

In den in der Planzeichnung mit SO 3 und SO 4 gekennzeichneten Bereichen ist mit einem zunehmenden Versiegelungsgrad zu rechnen, wobei die überplanten Flächen bereits teilweise versiegelt / überbaut sind.

### Bewertung:

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, der Eingriffe in vor allem durch Versiegelung vorbelasteten Flächen und der festgesetzten Kompensations- sowie Grünordnungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

### Bestandsaufnahme:

Die Wasserfläche sowie die innerhalb des Plangebiets liegenden, unversiegelten Wiesenflächen dienen als Kaltluft-Entstehungsort. Durch die zahlreichen Gehölz- und Vegetationsstrukturen trägt das Plangebiet wesentlich zur lokalen Luftfilterung und Sauerstoffproduktion bei.

### Auswirkungen:

In den in der Planzeichnung mit SO 3 und SO 4 gekennzeichneten Bereich ist mit einem zunehmenden Versiegelungsgrad zu rechnen, wobei die überplanten Flächen bereits teilweise versiegelt / überbaut sind. Im Bereich des SO 3 ist damit zu rechnen, dass Gehölz- und Vegetationsstrukturen vereinzelt entfernt werden müssen.

### Bewertung:

Durch sowohl Kompensations- als auch Grünordnungsmaßnahmen, durch die Neu- sowie Ersatzpflanzungen festgesetzt werden, ist von einer Verbesserung der lokalen Luftfilterung und Sauerstoffproduktion auszugehen. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, der Eingriffe in vor allem durch Versiegelung vorbelasteten Flächen und der festgesetzten Kompensations- sowie Grünordnungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der unveränderten Nutzung ist mit **keinen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Da die Eingrünung des Plangebiets erhalten und in Teilbereichen ergänzt wird, ist mit **keinen Auswirkungen** auf das Landschaftsbild zu rechnen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Kultur- und Sachgüter. Es ist mit **keinen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind möglich. Durch die Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung sowie der Beschränkung der Eingriffe vor allem auf bereits versiegelte Flächen ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu rechnen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die genannten Eingriffe nicht stattfinden. Der Zelt- und Campingplatz wäre in seiner Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Standorten deutlich eingeschränkt.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt von Gehölzen und Neupflanzungen

Schutzgut Boden und Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- Schutzgut Klima und Luft
- Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen
- Ersatzpflanzungen für den Wegfall bestehender Gehölzstrukturen

### **4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ der Gemeinde Affing im Ortsteil Mühlhausen werden Neuversiegelungen nur in geringem Ausmaß in Anspruch genommen sowie die vorhandenen Grünstrukturen im Bestand geschützt. Mit Versiegelungsmaßnahmen ist vor allem in den Bereichen SO 3 und SO 4 zu rechnen. Aufgrund der allerdings bereits teilweise vorhandenen Versiegelung ist der Eingriff im Wesentlichen mit der Entfernung vereinzelter Gehölze verbunden. Entsprechend erfolgt die Kompensation des Eingriffs durch die Festsetzung von Neupflanzungen, die zusätzlich zu den notwendigen Ersatzpflanzungen getroffen werden.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Zelt- und Campingplatz, der mit dem Geltungsbereich deckungsgleich ist. Alternative Planungsmöglichkeiten würden den Betrieb in seiner Wettbewerbsfähigkeit entweder deutlich einschränken oder andere Flächen innerhalb des Plangebiets in Anspruch nehmen. Entsprechend sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht zielführend.

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Affing überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan NR. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: NATURA 2000 Gebietsrecherche online (<https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7531-371>)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing i. d. F. v. 04.02.1986
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ ermöglicht die wettbewerbsorientierte Erweiterung des bestehenden Zelt- und Campingplatzes. Eingriffe bestehen hauptsächlich in den mit SO 3 und SO 4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, wobei diese Teilgebiete bereits teilweise versiegelte Böden aufweisen.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Mensch sowie Kulturgüter und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass in allen Bereichen mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen ist. Da von den Eingriffen in SO 3 und SO 4 im Wesentlichen vorhandene Gehölze betroffen sind, werden Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und des Umfangs des Eingriffes ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Mensch, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Gering
Fläche	Keine Auswirkungen
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Mensch	Keine Auswirkungen
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen