

## **E. BEGRÜNDUNG**

### **1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst für die künftige Gewerbefläche die Flur-Nr. 342 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 341 (Straße Zur Ziegelei) der Gemarkung Laimering, Gemeinde Dasing. Im Bereich des neuen Kreisverkehrs und an der Westseite der Straße „Am Birkfeld“ bis zur Einmündung der Straße „An der Brandleiten“ für den neuen Fuß- und Radweg umfaßt er Teilflächen der folgenden Flurstücke: Flur-Nr. 343/5, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 368/1, 292 und 225/0.

Der Geltungsbereich umfasst 22.147 qm, also rund 2,21 ha und liegt nördlich von Laimering an der Straße „Zur Ziegelei“.

Im Norden schließt das inzwischen bebaute Sondergebiet Holzhandel an, im Nordosten und Westen liegen Teile des BPL-Nr. 1 „Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher Land“. Dieser großflächige BPL erstreckt sich auf Gebiete der Stadt Aichach und der Gemeinde Dasing. Im Süden grenzt das Sondergebiet für Logistik und Lagerung.

Die Autobahn A 8 verläuft rund 1,2 km südlich der künftigen Gewerbefläche, die B 300 rund 600 m westlich.

### **2. Planungs- und Baurecht**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43, "Gewerbegebiet südlich Acht 300 - An der Ziegelei" sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet geschaffen werden. Zudem möchte die Gemeinde die Verkehrssituation durch einen Kreisverkehr an den Straßen „Zur Ziegelei“ und „Am Birkfeld“ ordnen und entlang der Straße „Am Birkfeld“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg schaffen.

Da die nördliche Fläche des vorliegenden Bebauungsplans (künftiges Gewerbegebiet) – sowie die Flächen für den neuen Kreisverkehr und den Fuß- und Radweg im Süden bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, kann er nicht voll inhaltlich aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert.

### **3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans zum interkommunalen Gewerbegebiet konnte die Flur-Nr. 342 nicht erworben werden. Inzwischen wurde vom damaligen Grundstückseigentümer ein Antrag gestellt, für dieses Grundstück ein Bauleitplanverfahren für die gewerbliche Nutzung durchzuführen. Im Zuge dieser Aufstellung plant die Gemeinde zur Ordnung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Birkfeld“ und „Zur Ziegelei“ den Neubau eines Kreisverkehrs. Entlang der westlichen Seite der Straße „Am Birkfeld“ ist außerdem ein Fuß- und Radweg geplant, der sich nach Süden bis zum Einmündungsbereich der Straße „An der Brandleiten“ erstreckt.

### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da nördlich und südlich bereits Gewerbegebiete angrenzen, ist es planerisch sinnvoll, das schmale, dazwischenliegende Grundstück ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzufüh-

ren. Auch die günstige verkehrliche Anbindung mit übergeordneten Verkehrswegen spricht für eine Ausweisung als Gewerbegebiet an diesem Standort.

## **5. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf dem Gelände befinden sich keine Gehölzstrukturen

Das Gesamtgelände fällt auf einer Länge von 280 m nach Osten hin ab (tiefster Punkt 492 m ü.NN im Osten, höchster Punkt 497 m ü.NN im Westen).

Der Naturraum, in dem das Plangebiet liegt, wird dem „Pfaffenhofener Hügelland“ 062.11. als Teil der Naturräumlichen Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062.)“ zugeordnet. Es ist charakterisiert durch eine konsequente Zertalung zur Paar hin mit Auftreten von Quarzkieslagen sowie einem höchst wechselvollen Kleinrelief der Hänge, das an den Wechsel der tertiären Sand-, Ton- und Kieslagen geknüpft ist (Graul, S. 24).

Die Böden des Plangebiets sind als grundwasserferner, terrestrischer Boden anzusprechen. Der Bodentyp ist Braunerde aus Lößlehm (sandige bis sandig-lehmige Molasse- und Altmoränenböden; meist tiefgründiger sandiger Lehmboden, im Untergrund kiesiger bis starklehmiger Sand, Durchlässigkeit 3)

Es sind keine wasserführenden Gräben oder Fließgewässer im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorhanden.

Amtlich kartierte Biotope liegen in einiger Entfernung vom Eingriffsort. Nächstgelegen zum ist Biotop-Nr. 7632-0041-007: „Hecken- und Gehölzstrukturen bei Laimering“. Die Teilfläche 007 liegt rund 350 m südlich der künftigen Gewerbefläche, im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt sie östlich der Straße „Am Birkfeld“. Da der Fuß- und Radweg jedoch an der westlichen Straßenseite gebaut wird, erfolgt nach derzeitigem Stand der vorliegenden Straßenplanung keine Beeinträchtigung des Heckenbiotops.

Eine Beeinträchtigung wertvoller oder naturnaher Lebensräume findet somit nicht statt.

## **6. Geplante Nutzung**

Das Planungsgebiet ist gem. § 9 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen.

Auch Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig, weil dies die Nutzungen der gewerblichen Nachbarn (vor allem Speditionen) sehr stark einschränken würde.

## **7. Erschließung**

Das Grundstück ist nach Osten geneigt und weist im Westen einen Höhengsprung zur Straße „Am Birkfeld“ auf. Die Erschließung ist deshalb nur von Süden über die Straße „Zur Ziegelei“ möglich. An der Kreuzung beider Straßen ist die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant. Hierzu liegen bereits Planungen durch das Ing.-Büro Mayr aus Aichach vor. Um durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets diese Planungen auch noch umsetzen zu können, ist die Lage des Kreisverkehrs dargestellt und als Verkehrsfläche gewidmet. Aus

dem Kreisverkehr ist keine Erschließung des Gewerbegrundstückes aus Sicherheitsgründen gewünscht.

An der Westseite der Straße „Am Birkfeld“ wird der bereits erwähnte straßenbegleitende Fuß- und Radweg für die nichtmotorisierte Erschließung und Durchgängigkeit des Gebiets gebaut.

## **8. Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen und grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan wurden hauptsächlich Festsetzungen getroffen, die die Kubatur beschränken und die Gestaltung gegenüber der freien Landschaft und der Ansichtsseite von der Straße aus betreffen.

### Gestaltungsvorschriften:

Bei der Gestaltung wurde überwiegend auf die Festsetzungen des interkommunalen Gewerbegebiets Bezug genommen, weil sich darin Bauvorhaben im Nord-Osten und Westen des jetzt geplanten Gewerbegebiets ansiedeln werden. Hier soll gestalterisch eine Einheit gebildet werden. Nur wurde eine Dachneigung bis 45° zugelassen, weil durch den Grundstückszuschnitt bei Ost-West-Bauten nur durch ein steileres Dach bei Einhaltung der notwendigen Grenzabstände ein einigermaßen sinnvoller Rauminhalt erreicht werden kann. Auch wurden Vorgaben zu Werbeanlagen eingeführt, da durch die Lage am geplanten Gewerbegebiet hier keine störende Werbung zulässig sein sollte.

Bei der Gestaltung wurde überwiegend nur die Kubatur festgelegt und bei der Fassadengestaltung u.a. weitgehende Freiheiten gelassen.

Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### Grünordnung:

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.

Der im interkommunalen Gewerbegebiet vorgesehene Grünstreifen wird auf voller Breite von 12,50 m an der Ostseite nach Süden verlängert und bildet somit den Übergang zur freien Landschaft.

Wegen der geringen Grundstückstiefe wurde auf einen Grünstreifen im Norden verzichtet (hier schließt größtenteils das Sondergebiet Holzhandel an mit einem 11 m breiten Grünstreifen). Im Westen wird mit einem Gründreieck an die Grünfläche des Holzhandels angeschlossen.

Im Süden ist ein 2 m breiter Grünstreifen auf dem Grundstück vorgesehen. Hier wird das Grundstück von der Straße „Zur Ziegelei“ aus erschlossen, es sind drei versiegelte Zufahrten auf der Grünfläche zulässig.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen.

## **9. Technische Versorgung**

Die Grundstücke werden an die in den benachbarten Gewerbegebieten vorhandene Wasserver- und entsorgung angeschlossen. Die Energieversorgung wird ebenfalls über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen ausgeführt.

## **10. Flächenbilanz**

Flächenverteilung:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>22.147 qm</b>
Verkehrsfläche öffentlich	13.714 qm
Baugrundstücke	7.174 qm
private Grünfläche/Fläche zum Anpfl.	1.259 qm
	-----
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>22.147 qm</b>

## **11. Immissionsschutz**

### 11.1 Lärmemissionen

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 von 60 tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 nachts (22.00 – 6.00 Uhr) dürfen nicht überschritten werden.

Die Kontingente liegen damit unter den zulässigen Werten des Interkommunalen Gewerbegebiets, die bei 65 dB(A) tagsüber und zwischen 50 – 57 dB(A) nachts liegen.

Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzabteilung des Landratsamtes Aichach-Friedberg können diese Werte aus den bisher vorliegenden Gutachten abgeleitet werden. Ein höherer zulässiger Wert wäre evtl. möglich, müsste aber durch ein eigenes Immissionsschutzgutachten ermittelt werden. Auf die Erstellung eines Gutachtens wollte die Gemeinde aber verzichten, diese Werte werden als ausreichend erachtet.

Die Einhaltung der Vorgaben aus Ziffer 9.1. und 9.2. ist beim Genehmigungsverfahren schriftlich zu belegen, (z.B. durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung).

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die festgesetzte Kontingentfläche heranzuziehen. Die Lage der Kontingente ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Maßgebliche Immissionsorte sind: FlurNr. 332/1 (Betriebsleiterwohnhaus zur Ziegelei), Flur-Nr. 233/4 (Samweg Laimering) und Parzelle 11 im Bebauungsplan Nr. 23 „Laimering-West“, derzeit Flur-Nr. 32.

### 11.2 Luftverunreinigende Emissionen

Im Bebauungsplan wurden zum Schutz vor luftverunreinigenden Emissionen Festsetzungen zur Ausführung von Kaminen und einer ggf. später notwendigen Kaminerhöhung zur Ableitung lösemittelhaltiger Abluft getroffen.

### 12. Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Flächen getroffen. Ferner darf aus dem Gewerbegebiet nur Schmutzwasser häuslicher Konzentration in die Kanalisation eingeleitet werden, ansonsten müssen eigene Vorklärungen erfolgen. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben über eine Abwassermenge von 5 cbm/Tag hinaus ist nicht zulässig.

### 13. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit Anlagen liegt der Begründung als eigener Textteil bei.

Anlage 1: Lageplan zu den Immissionsorten

Anlage 2: Lageplan mit Lage des Abwasserkanals

Dasing, den .....  
Erich Nagl, Erster Bürgermeister