

## **E. BEGRÜNDUNG**

### **1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan für die künftige Sondergebietsfläche umfasst die Flur-Nr. 355, 356, 357, 390, 352/1 und 352/2 der Gemarkung Dasing.

Der Geltungsbereich beträgt 12.208 qm, also ca. 1,2 ha und liegt nördlich von Dasing an der Straße „Laichwiesenweg“.

Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes wird derzeit bereits als kreiseigene Wertstoffsammelstelle genutzt, südlich davon werden von der Gemeinde Baumaterialien gealbert. Im Norden liegt der Talraum des Arasbachs an, etwas weiter nördlich verlaufen die B 300 und die BAB A 8 in einer Entfernung von 210 m bzw. 270 m. Im Osten schließt das Gewerbegebiet Nr. 30 „Westlich der Taitinger Straße“ an. Im Süden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44 " Bauhof und Wertstoffsammelstelle Dasing" sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes als Sondergebiet geschaffen werden. Der nord-östliche Teil des Planungsgebiets ist durch den Bebauungsplan 30 „Gewerbegebiet westlich der Taitinger Straße“ als Gewerbegebiet gewidmet. Hier wäre die Sondernutzung zulässig, die Fläche reicht allerdings nicht aus.

Die Planung kann inhaltlich nicht vollständig aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, weil darin der nordöstliche Teil (Flur-Nr. 355) in der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet dargestellt ist, der westliche Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“. Für den vorliegenden Bebauungsplan mit der Widmung als Sondergebiet und einem vergrößerten Flächenumfang auf den Flur-Nr. 356 und 357 im Westen und Süden wird der FNP daher im Parallelverfahren entsprechend geändert.

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

Die bestehende Wertstoffsammelstelle weist derzeit Sanierungsbedarf auf und ist zu klein. Sie soll daher modernisiert und ausgebaut werden. Der Landkreis Aichach-Friedberg hat den Ausbau der Wertstoffsammelstelle bereits grundsätzlich beschlossen und betreibt ihrerseits die Pläne für die Erweiterung. Im westlichen Teil möchte die Gemeinde den Neubau eines gemeindlichen Bauhofs realisieren. Der Bauhof befindet sich derzeit in der Ortsmitte und soll ausgelagert werden, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden und bessere Arbeits- und Lagerbedingungen zu schaffen.

### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da östlich Gewerbegebiete angrenzen, ist es planerisch sinnvoll, im Umfeld eine gewerbeähnliche Nutzung anzusiedeln. Die räumliche Nähe zu den übergeordneten Verkehrswegen als gute Verkehrsanbindung sowie die daraus resultierende Vorbelastung sprechen ebenfalls für eine Ausweisung einer gewerbeähnlichen Nutzung an diesem Standort.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit im Süden und Westen landwirtschaftlich als Acker, im Nordosten als Wertstoffsammelstelle genutzt. Auf dem Gelände befinden sich Gehölzstruk-

turen zur grünordnerischen Einbindung der Sammelstelle, von denen ein Großteil gerodet werden muss. Ein Teil der Eingrünung im nördlichen Teil kann erhalten werden.

Das Gelände des Sondergebiets steigt auf einer Länge von ca. 115 m nach Südwesten hin an. Die Nordgrenze des Geltungsbereichs am Laichwiesenweg liegt auf einer Höhe von 467 m ü.NN, der höchste Punkt an der Südwestgrenze der Ortsrandeingrünung bei 475,7 m ü.NN. Das Gebiet liegt im unteren Hangbereich, aber nicht exponiert auf einer Geländekuppe. Auf der Geländekuppe ist das neuere Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Dasing situiert. 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 „Friedberger Hügelland“ (062.10) als Teil der Naturräumlichen Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062.)“ zugeordnet. Dieses fast einseitig zur Paar hin entwässernde Tertiärhügelland ist geprägt durch eine fiederförmige Zertalung, die mehr zu einem Rücken- als einem Hügelland mit flachen Wiesmuldentälern führt. (Graul, S. 23)

Die Böden im Kernbereich des Geltungsbereichs sind als grundwasserferner, terrestrischer Boden; Kolluvium, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt aus lehmigen Abschwemmmassen; tief- sehr tiefgründiger, schluffiger Lehmboden anzusprechen. In den Randbereichen handelt es sich um Braunerde aus sandig-lehmigem Molassematerial.

Es sind keine wasserführenden Gräben oder Fließgewässer im Plangebiet vorhanden. Die nächsten Fließgewässer sind der Arasbach (ca. 50 m nördlich der Sondergebietsfläche) und die Paar (ca. 450 m östlich). Kleine Stillgewässer (Teiche und kleine Weiher am Arasbach) liegen 220 m westlich und östlich.

Alle amtlich kartierte Biotop liegen in einiger Entfernung vom Eingriffsort (siehe Aufstellung im Umweltbericht). Nächste gelegen zum Sondergebiet ist die Teilfläche 016 des Biotop-Nr. 7632-0009: „Heckenstrukturen und Hohlweg S,W,N Dasing“, ca. 90 m südöstlich

Außer der Rodung eines Großteils der Eingrünungshecken findet also keine Beeinträchtigung von Grünstrukturen oder wertvoller oder naturnaher Lebensräume statt.

## **6. Geplante Nutzung**

Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet (SO) „Bauhof und Wertstoffsammelstelle“ festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die dem Zwecke „Bauhof und Wertstoffsammelstelle“ dienen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Eine Vorplanung und Bedarfsermittlung für den Neubau des gemeindlichen Bauhofs und der Wertstoffsammelstelle liegt bereits vor (vgl. Anlage 1; Ing. –Büro Haid, Aichach).

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über eine Zufahrt von der Straße „Laichwiesenweg“ aus. Ein weiterer Ausbau der vorhandenen asphaltierten Erschließungsstraße ist nicht nötig.

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

Im Bebauungsplan wurden neben dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise hauptsächlich gestalterische Festsetzungen zu Dachneigung und Dachaufbauten getroffen. Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Einbindung gegenüber der freien Landschaft im Süden und Westen und im Nordosten von der Straße aus.

### **Gestaltungsvorschriften:**

Bei der Gestaltung wurde eine Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen, Dachaufbauten sind nicht zulässig. Auch wurden Vorgaben zu Werbeanlagen eingeführt.

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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

### **Grünordnung:**

Im Nordosten (Zufahrtsbereich Straße) und im Südosten sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (zweireihige Hecken, zusätzlich alle 15 m eine Baum) festgesetzt. Zur Ortsrandeingrünung sind im Süden und Westen 10 m breite, vierreihige Heckenpflanzungen, zusätzlich mit einem Laubbaum pro 15 m, festgesetzt.

Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs herangezogen (2.278 qm).

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>12.208,5 qm</b>
Verkehrsfläche öffentlich	1.261,8 qm
Sonderfläche	8.432,4 qm
Fläche zum Anpflanzen	235,9 qm
Fläche zum Anpflanzen / Ausgleichsfläche	2.278,5 qm
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>12.208,6 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 LEK nach DIN 45691:2006-12 von 65 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und 50 dB(A) nachts dürfen nicht überschritten werden.

### **11.2 Luftverunreinigende Emissionen**

Durch die nur zulässige Nutzung als Wertstoffsammelstelle und Bauhof sind keine besonders luftverunreinigende Belastungen zu erwarten.

## **12. Abwasserbeseitigung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Flächen getroffen.

## **13. Umweltbericht**

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

**Anlage 1** zur Begründung: Vorentwurf IB Haid aus Aichach zu Bauhof und Wertstoffsammelstelle, im Original M 1:250, hier auf A 3 verkleinert.

Dasing, den .....

.....  
Erich Nagl, Erster Bürgermeister