

# GEMEINDE DASING

## 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 6: „Erweiterung Nord“

Flur-Nr. TF 324/24, TF 324/5, 261, 262, 263, 263/2, TF 100/40, TF 272  
der Gemarkung Dasing und 189, 191, Gemarkung Taiting



### INHALT:

- A. Festsetzungen durch Planzeichnung
- B. Festsetzung durch Text
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke (1 Seite)
- E. Begründung (9 Seiten) mit Anlage 1 Schnitt M 1:500 und schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung 6614.0/2019; Verfasser: Ing.büro Kottermair (26 Seiten)
- F. Umweltbericht (22 Seiten) mit Anlage A 1 Ausgleichsbilanzierung M 1:1.000

**Vorentwurfssfassung 17.05.2022**

**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin**  
**Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246/ 960 758  
Fax.: 08246/ 960 780  
e-mail: Mohrenweis.LA @t-online.de



Dasing, den .....

.....  
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister

### Präambel zur Satzung

Die Gemeinde Dasing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO- zuletzt geändert am 18.04.2013 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- (GVBl. 2011, S. 82) folgende 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6: „Erweiterung Nord“ als Satzung.

Der Bebauungsplan umfasst als Festsetzung folgende Bestandteile:

- A. Festsetzungen durch Planzeichnung
- B. Festsetzungen durch Text

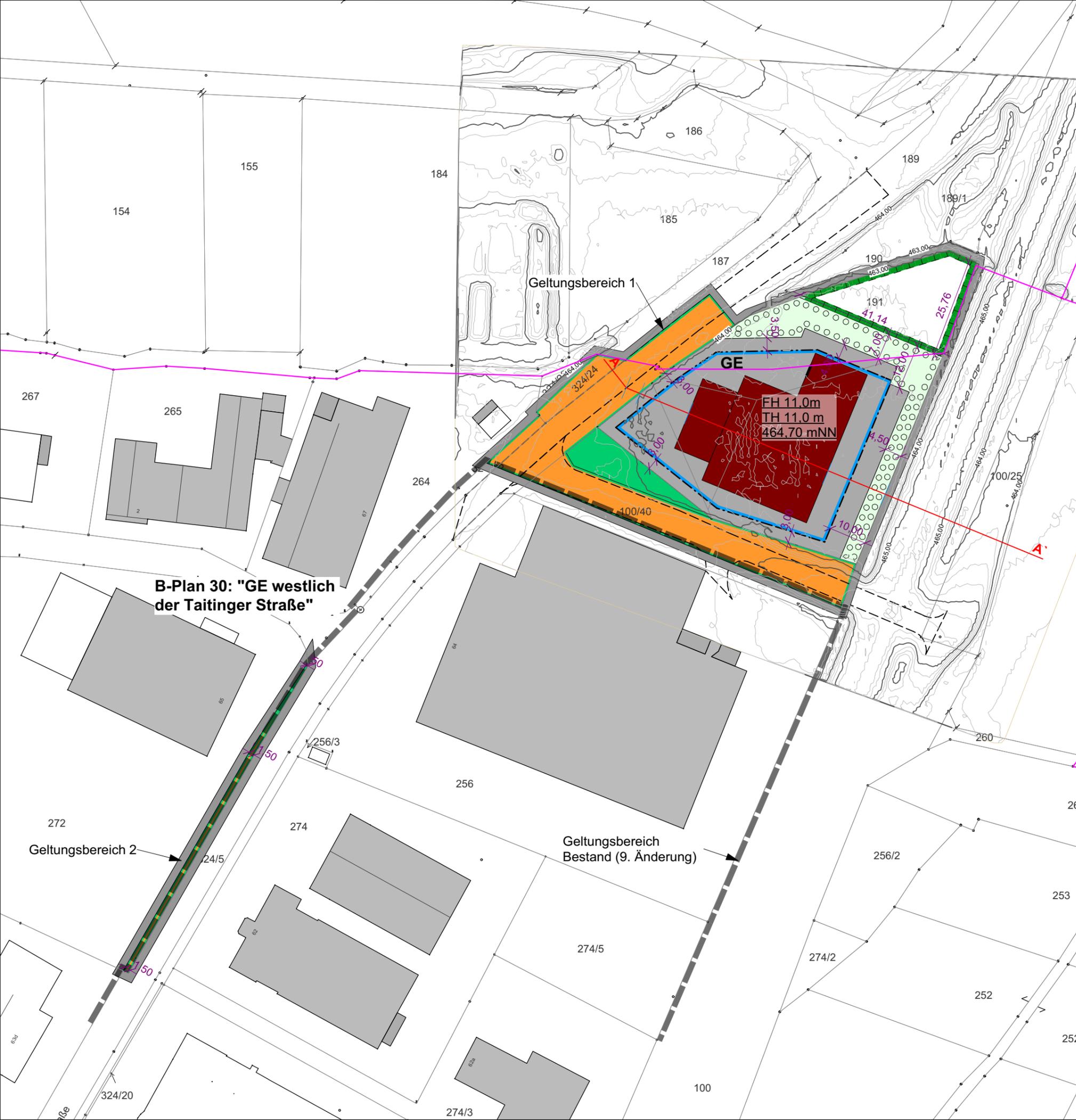
Des Weiteren:

- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung
- F. Umweltbericht

rechtsgültige Fassung vom .....

Dasing, den .....

.....  
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister



A.1 Festsetzungen durch Planzeichen	
1.	Geltungsbereich 1 und 2 für 10. Änderung des Bebauungsplans
2.	Gewerbegebiet
3.	Baugrenze
4.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
5.	Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
6.	TH: 11,0m zulässige Traufhöhe in Meter
7.	FH: 11,0m zulässige Firsthöhe in Meter
8.	464,70mNN Bezugshöhe für Traufhöhe und Firsthöhe in Meter NN
9.	Verkehrsfläche öffentlich
10.	Grünfläche öffentlich
A.2 Hinweise	
11.	Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (Gemarkung Dasing)
12.	Bestehende Hauptgebäude und Nebengebäude
13.	Bauvorhaben
14.	Maßzahlen (m)
15.	Bestehende Geländehöhen in 1,0m/0,25 m Schritten (m ü.NN)
16.	Geländeschnittlinie (vgl. Anlage 1)
17.	Gemarkungsgrenze Dasing (südlich) und Taiting (nördlich)

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
 Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)  
 Bergstraße 11  
 86875 Emmenhausen  
 Tel.: 08246 - 960758  
 Fax.: 08246 - 960780  
 email: Mohrenweis.LA@t-online.de



## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Inhalt des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbegebiet - und Mischgebiet Nord - An der Taitinger Straße - 10. Änderung" gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.05.2022, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht die 10. Änderung des Bebauungsplans bilden.

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

### 2.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

### 2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs gemäß der Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) 2018.

### 2.4 Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsagglomerationen von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang.
2. Anlagen für sportliche Zwecke gem. § Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Vergnügungsstätten gem. § Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

3.2 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0.

3.3 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

### 4 Höhen der Gebäude

4.1 Als maximale Höhe der Gebäude werden festgesetzt:

Traufhöhen (TH): 11,0 m über der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

Hinweis: Die Traufhöhe entspricht der Höhe der Oberkante der Dachrinne

Firsthöhen (FH): 11,0 m über der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

4.2 Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wird mit 464,70 m ü. NN festgesetzt.

### 5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung (BayBO).

5.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Nicht zulässig sind Stellplätze in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und in der Ausgleichsfläche.

### 6 Gestaltung der Gebäude

6.1 Fassaden und Dächer sind mit gedeckten Farben auszuführen.

6.2 Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 45° betragen.

6.3 Dachgauben sind allgemein zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptgebäudes mindestens 30° beträgt. Die Ausbildung von Dachgauben mit einer Breite von mehr als 2,80 m ist nicht zulässig.

### 7 Stellplätze

7.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dasing in der jeweils aktuellen Fassung.

### 8 Werbeanlagen

8.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des Gebäudefirstes und zur Erschließungsstraße zugewandt errichtet werden.

8.2 Werbeanlagen dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken.

8.3 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

### 9 Einfriedungen

9.1 Es sind sichtdurchlässige Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin aus Draht-, Metall- oder Holz sowie Hecken mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen zur Erschließungsstraße hin müssen einen Abstand von 1,5 m zum hinteren Rand des Gehsteiges bzw. zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

9.2 Am südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks ist eine Einfriedung auf einer Länge von jeweils 5,0 m um 1,0 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Nach den 5,0 m kann sie wieder auf der Grundstücksgrenze verlaufen.

### 10 Grünordnung

10.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.2 Im Norden ist auf 80% der Länge eine dreireihige Hecke aus Pflanzen der Liste 10.4 zu pflanzen. Hierbei sind nur gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m und der Reihen zueinander 1,50 m.

10.3 In der Hecke sind alle 20 m als Überhälter Hochstämme der Liste 10.5 in einer Qualität von mindestens Stu. 14/16 zu pflanzen.

### 10.4 Heister (10 % von Gesamtmenge, jede Art 20%):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirscher
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### 10.5 Sträucher (90% von Gesamtmenge, jede Art 11,1 %)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 11 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.2 Die Fläche ist neu mit gebietseigenem Saatgut für Feuchtwiesen anzusäen.

11.3 Die Fläche ist weder mineralisch noch organisch zu düngen und darf nicht vor dem 30.6. gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (kein Mulchen).

11.4 In der Fläche sind zwei 50 qm große, mähbare Mulden anzulegen.

## 12 Immissionsschutz

12.1 Für die Gewerbegrundstücke stehen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zur Verfügung:

tagsüber/nachts 64/49 dB(A) / qm

12.2 Büro-, Aufenthalts- und Wohnräume  
Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Büro-, Aufenthalts- und Wohnräumen vor Gewerbe- und Verkehrslärm (B 300 neu, Autobahn A 8) sind entsprechend der DIN 4109: 1989-11 -Schallschutz im Hochbau- auszuführen.

## 13 Niederschlagswasser

13.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit zu versickern oder dem Arasbach zuzuleiten.

13.2 *Hinweis: Die Versickerung über Sickerschächte bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.*

## 15 Sichtdreiecke

15.1 Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden.

## 16 Inkrafttreten

16.1 Die 10. Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## C Hinweise

Nachfolgende Hinweise (eigene Anlage) sind zu beachten.

Dasing, den .....

.....  
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246 - 960758  
Fax.: 08246 - 960780  
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Dasing

Seite 4 von 15

**Bebauungsplan Nr. 6, 10. Änderung:**  
**"Erweiterung Gewerbe nach Norden"**

**- Vorentwurf -**

**B. Festsetzungen durch Text**



17.05.2022

## C. Hinweise

### 1. Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86651 Aichach, Tel. 08251-92-233.

### 2. Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Gebäude sind so anzulegen, dass wildabfließendes Wasser nicht eindringen kann und schadlos auch für Dritte abgeführt wird.

Bei einer möglicherweise geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Arasbach ist bei einer angeschlossenen Fläche größer 1.000 qm eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

## D. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Dasing hat am 15.03.2022 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Erweiterung Nord“ und die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.05.2022 wurde am 17.05.2022 im Gemeinderat beraten und beschlossen.

Der Beschluss wurde mit der Öffentlichkeitsbeteiligung am 24.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls xx.xx.2022 bis xx.xx.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Fassung vom xx.xx.2022 mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 – xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom xx.xx.2022 erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.2022 – xx.xx.2022.

Nach Kenntnisnahme und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Gemeinderat Dasing mit Beschluss vom xx.xx.2022 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde ausgefertigt am

Dasing, den.....  
.....  
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister

Die 10. Änderung des B-Plan- Nr. 6 „Erweiterung Nord“ tritt durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom .....in Kraft.

Dasing, den.....  
.....  
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister

## **E. BEGRÜNDUNG**

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

Die Gemeinde Dasing möchte im Norden von Dasing an der B 300 das bestehende Gewerbegebiet nach Norden hin abrunden. In der vorliegenden 10. Änderung des 6. Bebauungsplans sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet geschaffen werden.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flur-Nr. TF 324/24, TF 324/5, 261, 262, 263, 263/2, TF 100/40, TF 272 der Gemarkung Dasing und 189, 191, Gemarkung Taiting

Das Gebiet liegt direkt südlich der B 300, westlich verläuft die Taitinger Straße als Kreisstraße AIC 10. Östlich befindet sich die Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt. Ca. 150 m nördlich verläuft die BAB A 8. Zwischen BAB 8 und B 300 liegt die gemeindliche Kläranlage.

Der Geltungsbereich 1 umfasst 6.376 qm. Der Geltungsbereich 2 an der Taitinger Straße ist 128 qm groß.

Mit der Abrundung möchte die Gemeinde einem lokalen Handwerksbetrieb die Möglichkeit bieten, auf der anderen Straßenseite die Entwicklungsmöglichkeiten für eine später geplante Betriebserweiterung planungsrechtlich vorzubereiten. Der Betrieb erweitert derzeit noch auf dem alten Betriebsgelände westlich der Taitinger Straße, ist aber hier schon sehr eingeschränkt. Mittelfristig ist eine Betriebserweiterung/Verlagerung an einem anderen Standort unausweichlich.

Beim Geltungsbereich 2 möchte sich die Gemeinde durch die Ausweisung der Fläche als Verkehrsfläche ein Vorkaufsrecht sichern, weil die bestehende Hauptwasserleitung an der Grundstücksgrenze liegt..

Dasing ist Standort der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft und liegt im Landkreis Aichach-Friedberg.

Die Paar fließt jenseits der Bahnlinie und ist als FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“ europarechtlich geschützt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs fließt der Arasbach, der östlich in die Paar mündet.

### **2. Wesentliche Inhalte der Planung**

Für das Gebiet wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt von 0,8.

Zulässig ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsagglomerationen, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

### **3. Planungs- und Baurecht, gebietsbezogene Aussagen in Fachplänen**

Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, weil die Flächen derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ dargestellt sind. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß Art. 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan.

Die 9. Änderung des BPL Nr. 6 „Gewerbegebiet – und Mischgebiet Nord – An der Taitinger Straße“ fand im Juni 2019 statt. Sie ersetzte die Inhalte der ursprünglichen Fassung vom 03.12.1970 vollumfänglich.

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013,**

Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 (Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen) und vom 01.01.2020.

#### LEP 3. Siedlungsstruktur

##### LEP 3.1. Flächensparen

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

##### LEP 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

##### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sollen erhalten und verbessert werden (G).

#### **Regionalplan der Region Augsburg (9), Fassung vom 25.09.2007, Teilfortschreibungen**

Im Regionalplan der Planungsregion 9 Augsburg sind Dasing als Kleinzentrum, Aichach und Friedberg als Mittelzentren und das Gemeindegebiet von Dasing als „Äußere Verdichtungszone“ des „Großen Verdichtungsraums“ Augsburg dargestellt. Zwischen Dasing und Aichach verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B 300). Ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung T 114 und ein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet liegen im südöstlichen Gemeindegebiet bei Landmannsdorf. Die östlich des Plangebiets fließende Paar ist als Vorranggebiet für Hochwasser H 7 (Sicherung des Hochwasserabflusses und –

rückhaltung) ausgewiesen. Das lineare Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Paar- und Ecknachtal“ verläuft ca. 400 m nördlich jenseits der A 8, Nr. 19 „Waldgebiete östlich von Augsburg“ ca. 600 m westlich des Vorhabens.

#### Ziele und Grundsätze der Regionalplanung:

##### B II Wirtschaft

1.1 (Z) Verbesserung in den Bereichen Industrie, Handwerk etc.; 2.2.1 (Z) Stärkung des gewerblich-industriellen Bereichs; 2.2.2 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstrukturen

##### B V Siedlungswesen

1.1 (G) Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, 1.5 (Z) Vorrangige Berücksichtigung von Brachen, Baulücken und Verdichtungspotenzialen - flächensparende Siedlungsentwicklung

#### Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 09.03.2010 ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ eingetragen.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Firmensitz des lokalen Handwerksbetriebs befindet sich direkt süd-westlich angrenzend an das Gebiet, ebenfalls an der Taitinger Straße. Die räumliche Nähe zum Hauptsitz ist für alle betrieblichen Abläufe äußerst sinnvoll und spart Wege und Zeit. Durch die Nähe zu den übergeordneten Verkehrswegen besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die daraus resultierende Vorbelastung und starke Verinselung der Freifläche sprechen ebenfalls für eine Ausweisung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort.

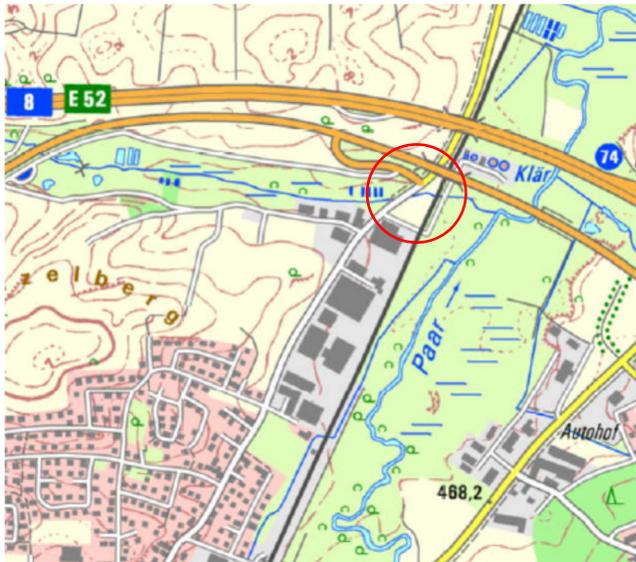


Abb.1: Lage des Gebiets laut Top.-Karte VIEWER Bayern 2010



Abb.2: Luftbild mit Biotopflächen (FIN WEB und FFH-Gebiet Paar und Ecknach)

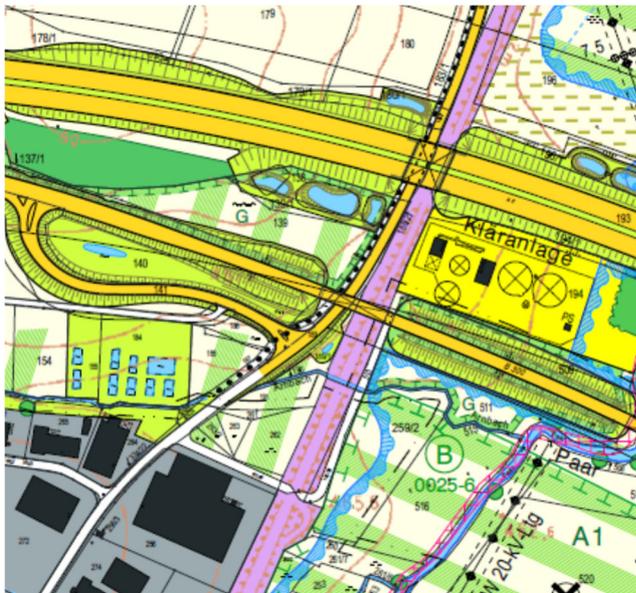


Abb. 3: Flächennutzungsplan i.d. F. vom 09.03.2010, vor Änderung



Abb. 4: Flächennutzungsplan nach erfolgter Änderung mit beiden Geltungsbereichen

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

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Es liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062). Der östliche Teil der Fläche wird dem „Pfaffenhofener Hügelland“ (062.11), der westliche Teil dem „Friedberger Hügelland“ (062.10) zugeordnet.

### **Bodenverhältnisse**

Die Böden im Ostteil des Geltungsbereichs (73 b) sind „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) 73b. Ähnlich charakterisiert sind die Böden im Westteil (76 b): Gleye und andere

grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Beide Bodentypen sind lehmige Grundwasserböden, die einen hohen Grundwasserstand und einen hohen ökologischen Feuchtegrad aufweisen.

Durch die anthropogenen Eingriffe, u.a. durch die großen Straßenbaumaßnahmen und die Bahnlinie, hat aber sicher eine Veränderung des Ausgangszustands und Absenkung des Grundwasserstands und Feuchtegrads stattgefunden.

#### Gewässer und Grundwasser

Der Arasbach fließt am nördlichen Rand des Plangebiets von Westen nach Osten. In seinem Talbereich befinden sich westlich der Taitinger Straße auch mehrere Teiche und Fischweiher. Die Paar fließt ca. 120 m östlich jenseits der Bahnlinie.

Der Umweltatlas Bayern gibt einen schlechten Zustand des Grundwasserkörpers bei der Belastung mit Nitrat und Pflanzenschutzmitteln an.

Jenseits der Bahnlinie in der Paarau liegen Gebiete mit hohen Grundwasserständen, die vorläufig als Überschwemmungsgebiete gesichert und als extreme Hochwasserbereiche gekennzeichnet sind.

#### Topographie

Das Gelände des Gewerbegebiets steigt auf einer Länge von knapp 100 m von 463 m ü.NN. im Norden auf 464 m ü.NN. im Süden nur geringfügig an. Es ist nahezu eben und liegt nicht exponiert oder auf einer Geländekuppe.

#### Tiere und Pflanzen und Artenvielfalt

Die Gehölzbestände entlang der Bahnlinie und ganz im Norden der Fläche liegen außerhalb des Geltungsbereichs, sie können erhalten werden.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30, nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope sowie Natura 2000- Gebiete oder Nachweise für Rote-Liste-Arten vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 7433.371.01 „Paar und Ecknach“ liegt direkt östlich der Bahnlinie, ca. 30 m vom Geltungsbereich entfernt.

Folgende naturschutzfachlich wertvolle Flächen als Amtlich kartierte Biotope und Ausgleichsflächen nach Ökoflächenkataster (ÖFK) sind im näheren Umgriff vorhanden:

- Biotop-Nr. 7632-1175-001 „Naßwiesen in der Paarau nördlich Dasing“, nächstgelegene TF ca. 60 m östlich jenseits Bahnlinie, Schutz (§30, Art23) = 100 % der Fläche
- Biotop-Nr. 7632-1173-003 „Paar mit Galeriewald südlich bis nördlich Dasing“, nächstgelegene TF ca. 240 m südöstlich jenseits Bahnlinie
- ÖFK A/E-Fläche Nr.182437, ca. 330 m westlich
- ÖFK Ankaufsfläche Nr. 168416, ca. 500 m westlich
- ÖFK A/E-Fläche 3 Flächen, u.a. Nr. 188443, ca. 500 m südwestlich
- Biotop-Nr. 7632-1098-001 „Röhricht, Großseggenried, Nasswiesenreste südwestlich Neulwirth“, ca. 550 m nordöstlich jenseits BAB 8

Eine Beeinträchtigung von Grünstrukturen oder wertvoller oder naturnaher Lebensräume findet nicht statt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen des Eingriffs sind detailliert im Umweltbericht beschrieben.

## **6. Geplante Nutzung**

Das Konzept sieht eine geringfügige bedarfsgerechte Erweiterung bzw. Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets vor.

Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes sowie einer Halle, die zu gleichen Teilen als Lager und als Produktionsstätte dient. Die Stellplätze werden auf der Rückseite des Gebäudes sowie in Norden und Westen geplant.

Bedarfsermittlung für die zur Verfügung zu stellenden Stellplätze:

Bürogebäude 200 qm*: 50 qm = 4 Stp x 3 Geschosse =	12 Stellplätze
Lagerhalle 500 qm*: 50 qm =	10 Stellplätze
Produktionshalle 590 qm*: 80 qm =	7,5 Stellplätze
-----	
Gesamtbedarf für Erweiterung	30 Stellplätze
+ Bedarf aus Bestand	14 Stellplätze
-----	
<b>Summe</b>	<b>44 Stellplätze</b>
Abzüglich 10% Unterschied Brutto-/Nettofläche	4 Stellplätze
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>40 Stellplätze</b>

\* da die Nettoflächen noch nicht feststehen, werden die Stellplätze vorerst mit den Bruttosummen berechnet

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über eine Zufahrt von der Taitinger Straße aus. Ein weiterer Ausbau der vorhandenen asphaltierten Erschließungsstraße ist nicht nötig. Von der Zufahrt/Einfahrt Bereich Kunzmann aus können die Stellplätze auch von Süden erschlossen werden.

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

Gestaltungsvorschriften:

Aufgrund der Lage am Ortsrand wurde die zulässige Höhe des dreigeschossigen Gebäudes auf 11,00 m beschränkt.

Bei der Gestaltung wurde eine Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen, Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° vom Hauptgebäude bis zu einer Breite von 2,80 m 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 2,00 m zulässig.

#### Grünordnung:

Im Norden und Osten sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit Breiten von 4,50 m, 7,0 und 12,0 m festgesetzt, die gleichzeitig der Ortsrandeingrünung dienen. Die Fläche im Norden wird als gebietsinterne Ausgleichsfläche herangezogen. Auf der Südseite ist eine öffentliche Grünfläche festgeschrieben.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die (Herkunftsregion 6.1: Alpenvorland) zu wählen.

Der Ausgleich erfolgt größtenteils im Norden des Geltungsbereichs. Da bei der Bilanzierung nach dem neuen Leitfaden nur 108 WP fehlen (ca 1,6 % des erforderlichen Ausgleichs) wird davon ausgegangen, dass der erforderliche Ausgleich für den Eingriff erbracht ist.

### **9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Ausgleichsbedarf**

Nach dem Naturschutzrecht sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche gibt es einen neuen vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben Leitfaden, nach dem die Berechnung erfolgt.

Der dabei zu ermittelnde Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Eingriffsfläche, der Wertigkeit des Ausgangszustands (nach Wertpunkten der Bay. Kompensationsverordnung), der GRZ und dem Planungsfaktor (=Vermeidungsmaßnahmen).

Die benötigte Fläche wird ermittelt aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Zielzustand, der Aufwertung in Wertpunkten.

Der Ansatz der Flächen wurde digital ermittelt und ist in Anlage A 1 dargestellt, demnach ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

#### Entwicklungsziele: Biotoptypen nach Bayerischer Kompensationsverordnung

A) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt- und Goldhaferwiesen oder Weiden) - G 212 – 8 WP

B) Mesophile Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) – B 112 - 10 WP

#### **Berechnung der auszugleichenden Fläche:**

Grundstück neues Baurecht abzüglich  
festgesetzter Grünflächen /Ausgleichsflächen 3.095 qm

Ausgleich versiegelte Flächen  
3.095 qm x 3 WP x 0,8 (GRZ) = 7.428 WP

Abzüglich 10 % Planungsfaktor = 743 WP

**Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 6.685 WP**

Aufwertung Ausgleichsflächen im Gebiet:

A) Grünland 3 WP auf 8 WP = + 5 WP  
 = 663 qm x 5 WP = 3.315 WP

B) Hecke 3-reihig 3 WP auf 10 WP = + 7 WP  
 = 466 qm x 7 WP = 3.262 WP

-----  
**Ausgleich im Gebiet 6.577 WP**

**Zeichnerische Darstellung: vgl. Anlage A 1 im Umweltbericht**

**Der notwendige Ausgleich kann damit fast vollständig im Geltungsbereich zur Verfügung gestellt werden.**

### **10. 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.

### **11. Flächenbilanzen**

Flächenverteilung:

**Geltungsbereich 1 6.375 qm**

Gewerbefläche 3.095 qm

Verkehrsfläche öffentlich 1.682 qm

Baugrenze 2.332 qm

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 680 qm

Fläche zum Schutz von Natur u. Landschaft/Ausgleich 636 qm

Grünfläche öffentlich 252 qm

Flächenverteilung:

**Geltungsbereich 2 128,1qm**

Verkehrsfläche öffentlich 128 qm

## **12. Immissionsschutz**

### **12.1 Lärmemissionen**

Für die 9. Änderung des BPL wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.03.2019 mit der Auftrags-Nr. 6614.0/2019-TM angefertigt, um für das deutlich größere Gebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. „Zusammenfassend wurde dort die Aussage getroffen, dass auf Basis der vorliegenden Daten keine immissionsschutzfachlichen Belange der Änderung des Bebauungsplans entgegenstehen“. Die zulässigen Werte wurden aus dem Gutachten für die Sektoren übernommen.

Die Aussage kann auf das aktuelle Abrundungsgebiet übertragen werden.

### **12.2 Luftverunreinigende Emissionen**

Es sind keine besonders luftverunreinigenden Belastungen zu erwarten.

## **13. Abwasserbeseitigung**

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

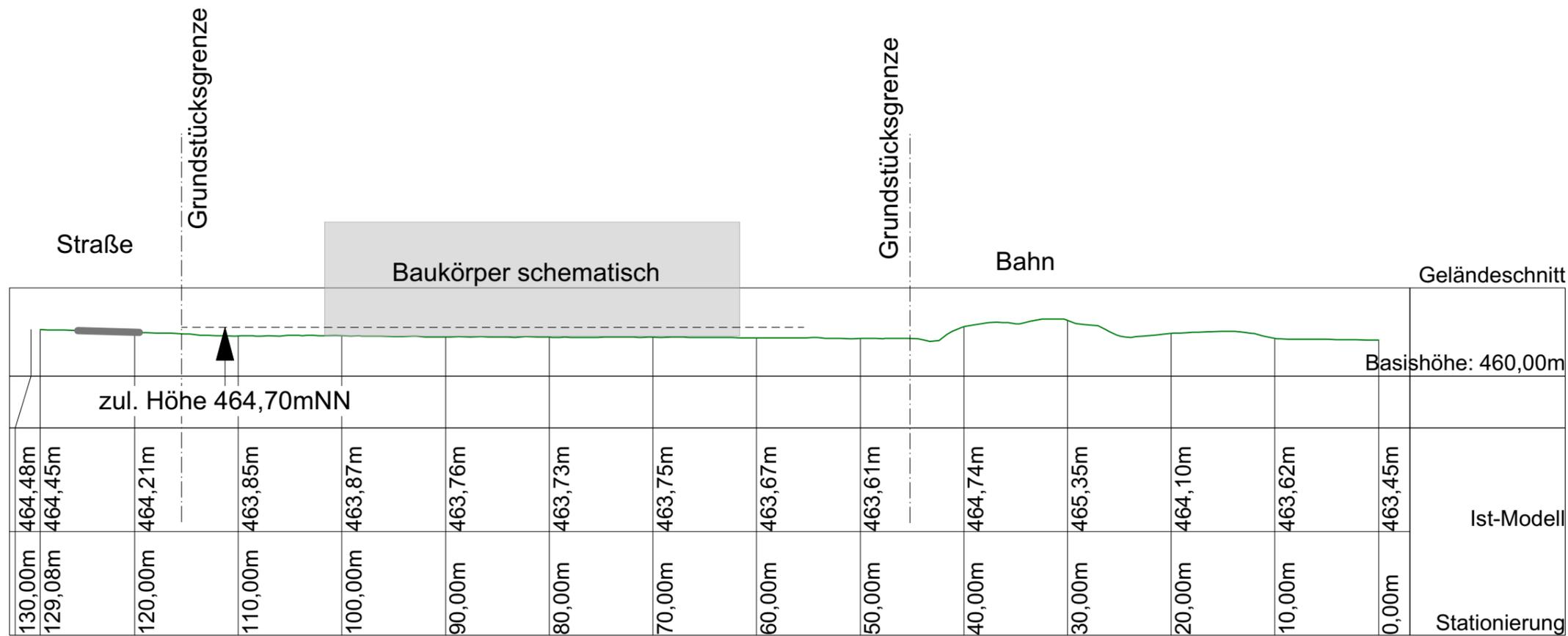
## **14. Umweltbericht**

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

**Anlage 1** zur Begründung: Schnitt A-A M 1:500

Dasing, den .....

.....  
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)  Bergstraße 11 86875 Emmenhausen Tel.: 08246 - 960758 Fax.: 08246 - 960780 email: Mohrenweis.LA@t-online.de	 KATRIN MOHRENWEIS LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
<p style="text-align: center;">Gemeinde Dasing</p> <p style="text-align: center;"><b>10. Änderung Bebauungsplan Nr. 6</b> <b>"Erweiterung Nord"</b></p> <p style="text-align: center;">- Vorentwurf -</p> <p style="text-align: center;">Anlage 1: Schnitt A - A`</p> <p>M 1:500 <span style="float: right;">17.05.2022</span></p>	