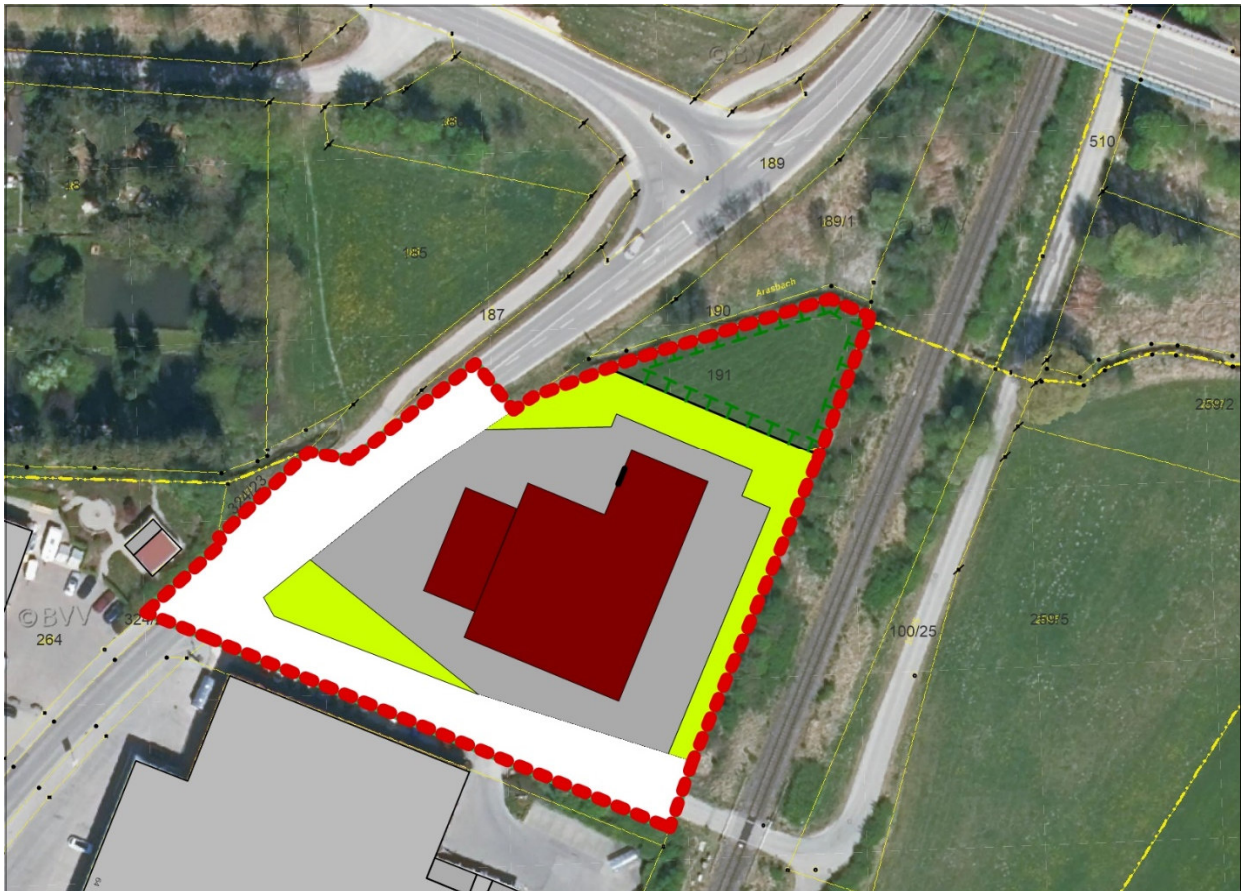


GEMEINDE DASING

13. Teiländerung Flächennutzungsplan (Erweiterung Nord B-Plan 6, 10. Änderung)

**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. Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan M 1:2.500
- B. 13. Flächennutzungsplanänderung M 1:2.500 - Plan
- C. Planzeichen
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung (9 Seiten)
- F. Umweltbericht (22 Seiten) mit Anlage A 1 Ausgleichsbilanzierung M 1:1.000

Vorentwurfsfassung 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



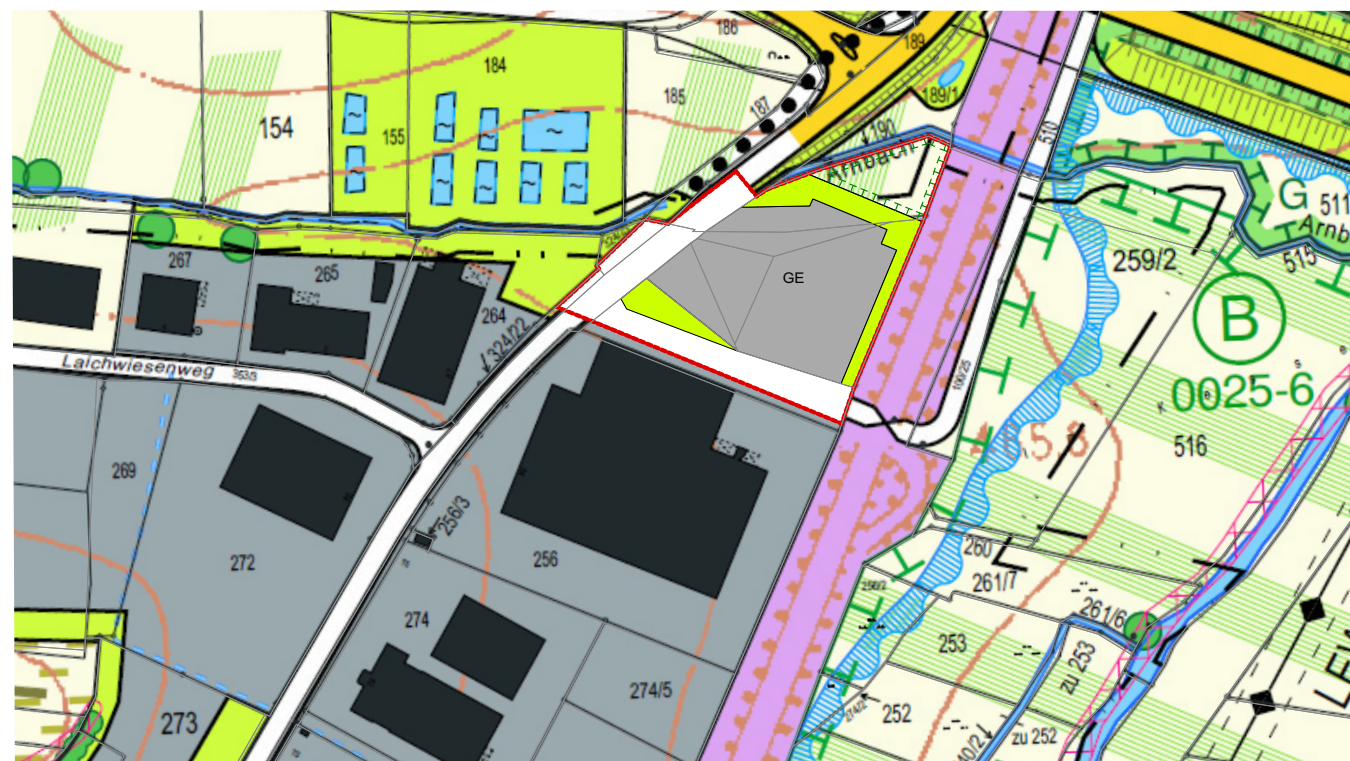
Dasing, den

.....
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister



A AUSSCHNITT aus dem derzeitig gültigen Flächen- nutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung

M 1 : 2.500



B 13.LÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG "Erweiterung Gewerbegebiet nach Norden"

M 1:2.500

C PLANZEICHEN

- Gewerbefläche
- Grünfläche
- Straßen / Hauptverkehrsstraßen
- Ausgleichsfläche
- räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Landwirtschaftsfläche
- Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt
- Gebäude Bestand

D VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Gemeinderat Dasing hat am 17.05.2022 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- b Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.05.2022 hat in der Zeit vom 01.06.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
- c Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2022 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis einschließlich xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB fand vom xx.xx.20227 - xx.xx.2022 statt.
- d Die Gemeinde Dasing hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2022 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2022 festgestellt.
- e Genehmigung dieser 13. Änderung gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom Az.
- f Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Dasing, den
Gemeinde Dasing

.....
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
13. Flächennutzungsplanänderung
Änderungsbereich
"Erweiterung Gewerbegebiet nach Norden"

VORENTWURF

M 1:2.500



17.05.2022

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 13. Teiländerung des Flächennutzungsplans (10. Änderung des Bebauungsplans No 6) 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 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 umfasst 6.376 qm.

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.

Im Parallelverfahren wird für den Geltungsbereich die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 aufgestellt.

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 bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“

dargestellt. Somit wäre 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, Anbindegebiet, 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.

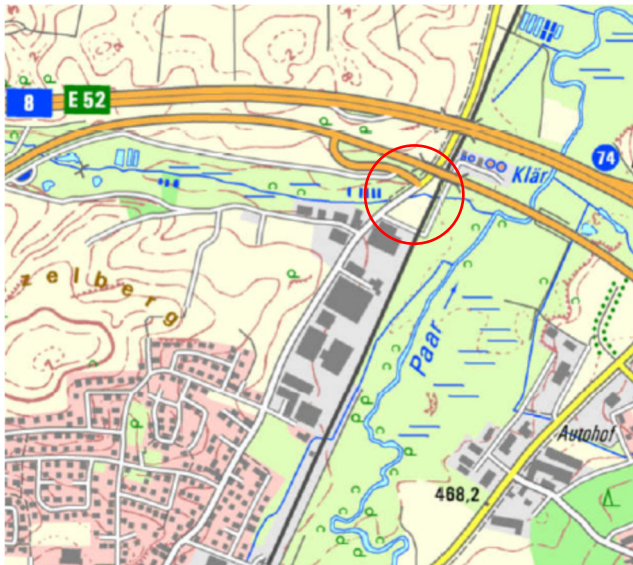


Abb.1: Lage des Gebiets laut Top.-Karte VIEWER Bayern 2010



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

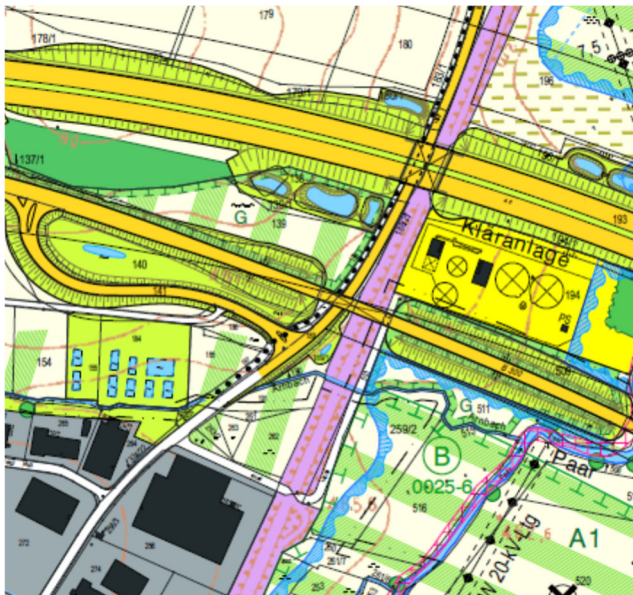


Abb. 3: Flächennutzungsplan i.d. F. vom 09.03.2010, vor Änderung



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 Paaraue 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 Paaraue 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.

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

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.

Dasing, den

.....
Andreas Wiesner, Erster Bürgermeister