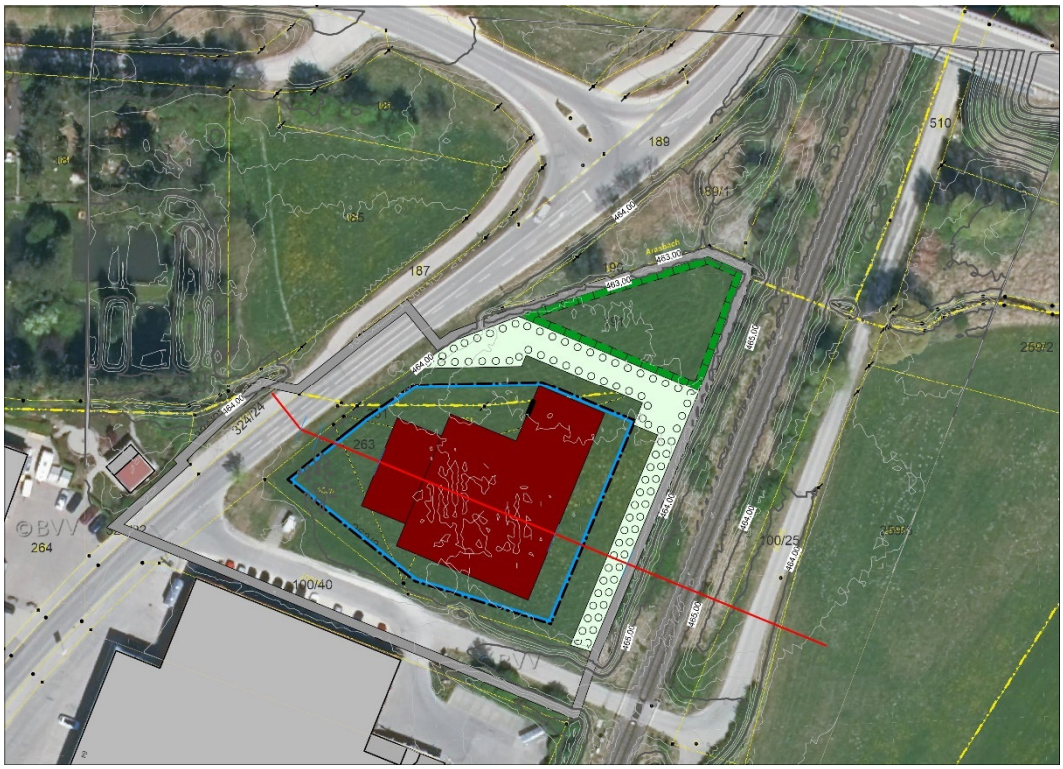
Gemeinde Dasing

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Nord“

und 13. Teiländerung Flächennutzungsplan

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

U M W E L T B E R I C H T



INHALT:

Erläuterungsbericht (22 Seiten)
Anlage A 1: Ausgleichsbilanzierung M 1:1.000

Entwurfsfassung 15.09.2022,
Änderungen zum Vorentwurf zur besseren Lesbarkeit in rot dargestellt

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

KATRIN MOHRENWEIS LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

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

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungsplanänderung/ der Flächennutzungsplanänderung ... 3

1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden ... 3

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung: ... 4

2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung: ... 6

2.1 SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN: ... 7

2.2 SCHUTZGUT WASSER: ... 8

2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE: ... 9

2.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/BIOLOGISCHE VIELFALT: ... 9

2.5 SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS und Schallschutzgutachten ... 12

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD ... 13

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: ... 14

3 Prognosen ... 16

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 16

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben ... 16

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 16

3.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ... 16

3.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ... 16

3.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) ... 16

3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 16

3.8 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 16

3.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe ... 16

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ... 17

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung ... 17

4.2 Grünordnung und Freiflächengestaltung ... 17

4.3 Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche: ... 17

5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 20

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 20

7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 20

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 20

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungsplanänderung/ der Flächennutzungsplanänderung

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 geschaffen werden.

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.

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

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.

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

Der Geltungsbereich 1 umfaßt 6.376 qm. Der Geltungsbereich 2 an der Taitinger Straße ist 128 qm groß (nur im Bebauungsplan).

1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Gebiet liegt direkt südlich der B 300, westlich verläuft die Taitinger Straße als Kreisstraße AIC 10. Östlich grenzt die Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt an. Ca. 150 m nördlich verläuft die BAB A 8. Zwischen BAB 8 und B 300 liegt die gemeindliche Kläranlage, von der Geruchsbelästigungen ausgehen können (s. Kap. Schutzgut Mensch).
Die Wohngebiete am nördlichen Ortsrand von Dasing liegen ca. 480 m entfernt.

Die Paar fließt ca. 120 m jenseits der Bahnlinie und ist als FFH-Gebiet „Paar und Ecknach" europarechtlich geschützt. Der Geltungsbereich liegt in der Talaue des Arasbachs, welcher in die Paar mündet.

Die Fläche wird bisher als Intensivgrünland genutzt und nach Aussagen von Anliegern 3-4 Mal jährlich gemäht.

Art und Umfang des Vorhabens:
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nr. TF 324/24, TF 324/5, 261, 262, 263, 263/2, TF 100/40, TF 272 der Gem. Dasing und 189, 191 der Gem. Taiting

Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet GE im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt. Aus Schallschutzgründen nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen die Werte des südlichen Gewerbegebiets, z.B. mit einer GRZ von 0,8 auf. Die in § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswerte bzgl. GFR und GRZ werden dabei nicht überschritten.

Als maximales zulässiges Nutzungsmaß werden für das gesamte Gewerbegebiet folgende Festsetzungen getroffen:

GRZ 0,8 GFZ 2,0 zulässige Traufhöhe 11,0 m zulässige Firsthöhe 11,0 m
Bezugshöhe für Traufhöhe und Firsthöhe 464,70 müNN max. 3 Vollgeschoße

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Taitinger Straße aus.

Angrenzende Nutzungen des Geltungsbereichs
Im Süden liegt das bestehende Gewerbegebiet „Taitingerstraße", im Westen verläuft die Taitinger Straße und daran anliegend im Südwesten weitere Gewerbebauten. Direkt westlich liegt das unbebaute Tal des Arasbachs. Im Norden verläuft die B 300 und dahinter die BAB 8. Im Osten grenzt die Bahnlinie an, dahinter die Paartalaue und das gleichnamige Flora-Fauna-Habitat-Gebiet. Die geplante Ausgleichsfläche liegt am Nordrand des Geltungsbereichs am Arasbach.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Im Baugesetzbuch (BauGB 2021) wird eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt…" gefordert. Diese Planungen „sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz..." (§1, Abs. 5 BauGB). Auch wird ein flächensparendes Bauen angemahnt (§1a, BauGB). Der Immissionsschutz stellt bei der zukünftigen Nutzung wichtige gesetzliche Vorgaben.
Anzuwenden sind auch Vorgaben aus der Naturschutzgesetzgebung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG, § 14, § 15).

Gebietsbezogene Aussagen in Plänen:

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.

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

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

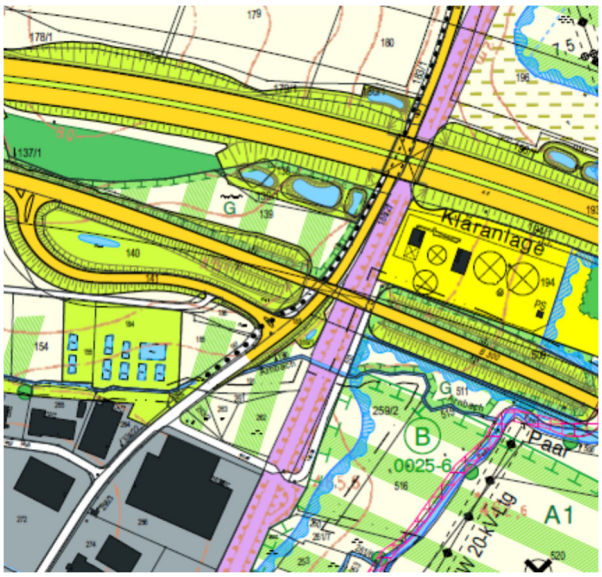


Abb. 3: Flächennutzungsplan i.d. F. vom 09.03.2010, vor Änderung

Abb. 4: Flächennutzungsplan nach erfolgter Änderung

In der Flächennutzungsplanänderung ist nur Geltungsbereich 1 dargestellt. Die mit Geltungsbereich 2 gewidmete Verkehrsfläche ist in diesem Maßstab nicht darzustellen.

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 Verdichtungzone" 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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Aichach-Friedberg
Der Talbereich der Paar ist als bayernweit bedeutsame Verbundachse hinsichtlich der Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds bei den Lebensraumtypen Feuchtgebiete und Gewässer eingestuft.
Die blaue Signatur entlang der Paar kennzeichnet zahlreiche Entwicklungsziele wie den Erhalt und die Wiederherstellung naturnaher Gewässerstrukturen, Förderung dynamischer Prozesse und Totholzvorkommen, Ausweisung beidseitiger 10 – 20 m breiter Uferstreifen und einige mehr.

Flächennutzungsplan 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" eingestuft.
Die Einordung beruht auf der Lage im Talbereich des Arasbachs. Durch die intensiv befahrenen übergeordneten Verkehrswege und die Bahnlinie im Osten weist die Fläche jedoch einen starken Inselcharakter auf. Die Funktion eines Biotopverbunds und Artenaustausch kann sie aufgrund dieser Lage nicht oder nur unzureichend erfüllen. Auch die Bedeutung für den Naturhaushalt ist durch die Nähe zur Vielzahl von Verkehrswegen und erfolgte anthropogene Eingriffe deutlich reduziert.

2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Fläche wird derzeit größtenteils als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt.

Im Einzelnen sind die Schutzgüter wie folgt zu beschreiben, zu bewerten und die Auswirkungen darauf zu prognostizieren. Dabei wird in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden und die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt in den Stufen „gering", „mittel" und „hoch".

2.1 SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN:

Beschreibung:

Das Gebiet gehört zur 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.

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 grundwasser-beeinflusste 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 eine gewisse Absenkung des Grundwasserstands und Feuchtegrads stattgefunden.

Auf dem Grundstück entsteht neues Baurecht auf 3.095 qm. Es wird zwar ein großer Teil des Grundstücks bebaut oder versiegelt, die Größe ist aber vergleichsweise gering.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen
Im gesamten Eingriffsbereich kommt es zu Bodenverdichtungen und Störungen des Bodengefüges durch den Einsatz von Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Die zu erwartende Flächenversiegelung weist einen für die Gebietskategorie üblichen Anteil auf. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 können bis zu 80 % der Nettobauflächen dauerhaft durch Gebäude versiegelt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Gewerbenutzung können erhöhte betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen
Durch die neue Erschließungsstraße und Parkplätze ergibt sich eine erhöhte Belastung für das Schutzgut Boden (Salz, Abrieb von Reifen).

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**
gering	**mittel**	**gering**

Es sind auf Grund der geringen Flächeninanspruchnahme einerseits, der laut FNP aber besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt andererseits, Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 SCHUTZGUT WASSER:

Beschreibung:

Der Arasbach fließt am nördlichen Rand des Plangebiets von Westen nach Osten. In seinem Talbereich befinden sich auch mehrere Teiche und Fischweiher. Die Paar fließt ca. 120 m östlich. Wertach und Lech fließen in weiter Entfernung von ca. 10 Kilometer westlich.

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

Jenseits der Bahnlinie in der Paaraue liegen „potentiell von hohen Grundwasserständen betroffene Gebiete" nach Risikokulisse 2018. Sie sind vorläufig als Überschwemmungsgebiete gesichert und als extreme Hochwasserbereiche gekennzeichnet sind.

Im Geltungsbereich sind keine Grundwassermeßstellen vorhanden.
Von einem möglichen hohen Grundwasserstand ist aber auszugehen.

Gesammeltes Niederschlagswasser sowie Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Die entspr. Regelungen zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser sind zu beachten.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen
Zur Risikominimierung einer möglichen Grundwasserbeeinträchtigung durch austretende Stoffe sind alle geeigneten Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen zu treffen.
Auch der Bachlauf und seine Uferbereiche sind während des Baugeschehens zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Durch die Situierung der Ausgleichsfläche im Umfeld können Wasser- und Biotopqualität des Bachs gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erhöht werden.
Durch Neuversiegelung werden Funktionen wie Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung reduziert. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind die Folgen der Versiegelung für das Schutzgut jedoch geringfügig.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelung führt die gewerbliche Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	**gering**	**gering**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als gering einzustufen.

2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE:

Beschreibung: Der Geltungsbereich liegt im Talbereich des Arasbachs und nahe der Paartalaue, welche klimatisch als natürliche Kaltluftschneise und Frischluftproduzent wirken.
Bei den Windverhältnissen überwiegen westliche Einflüsse. Eine Vorbelastung besteht durch das Gewerbegebiet im Süden und die Nähe zur B 300 und BAB A 8 im Norden. Im Umfeld befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Anlagen.

Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen
Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahmen mit einer temporären Lärm- und Luftbelastung zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Aufgrund der geringen Größe des Gebiets von 6.375 qm einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen kommt es zu einer nur geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur und Reduktion der Kaltluftproduktion durch Zunahme bebauter und befestigter Flächen.
Mit einer spürbaren Beeinflussung der Frischluft- und Kaltluftbahnen ist daher nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Das Verkehrsaufkommen durch die neue Grundstücksnutzung mit Kundenverkehr wird zu einer leicht erhöhten Lärm- und Luftbelastung führen.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	**gering**	**gering**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind als insgesamt gering einzustufen

2.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/BIOLOGISCHE VIELFALT:

Beschreibung Schutzgebiete und saP: Im Geltungsbereich und seinem weiten Umfeld 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
  Biotopbeschreibung 2008: „In der Paaraue liegen südlich der Auto-

bahntrasse München-Stuttgart zwei Nasswiesenflächen innerhalb eines intensiv genutzten größeren Wiesengebietes.
TF 01: Nasswiese in einer flachen Senke aus viel Wald-Simse und Schlank-Segge, in die Herden von Gewöhnlicher Sumpfbinse eingemischt sind. Im nördlichen Drittel liegt eine Nasswiesenbrache vor, mit dominanter Sumpf-Segge und Schlank-Segge sowie stellenweise viel Wald-Simse. Mit Kohl-Kratzdistel und Schlangen-Knöterich kommen weitere Nässezeiger hinzu, aber auch Störzeiger wie Brennessel, Kletten-Labkraut und Gewöhnlicher Hohlzahn.
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

Abb. 5:
FFH (hellrosa)
Biotope (dunkelrosa),
Ökoflächenkataster
(grün und lila schraffiert)
Quelle: FIN web

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

saP

Die nach Europarecht notwendige artenschutzrechtliche Prüfung umfasst grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtline (Flora-Fauna-Habitat)
- Die europäischen Vogelarten
- Die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Eingriffsregelung hat einen ganzheitlichen Ansatz, der den Artenschutz im Hinblick auf diese geschützten Arten bereits umfassend als Bestandteil der Natur in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts integriert. Grundsätzlich ist es dabei zulässig, über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen

Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu ziehen. Eine darüberhinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten ist weder erforderlich noch verhältnismäßig (Oberste Baubehörde, Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung).

Gemäß der Biotopkartierung von 2008 (ohne Aktualisierung) gibt es im engen und weiteren Umfeld des Plangebiets keine Nachweise über das Vorkommen der drei oben genannten Schutzgruppen. Es wurden damals auch keine Nachweise von Rote-Liste-Arten Bayern und Deutschland kartiert. Für den zu bebauenden Teil des Plangebiets als intensiv genutzte Grünlandfläche gibt es keine Nachweise über das Vorkommen von geschützten Arten und deren Vorkommen ist mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Ein Verbotstatbestand nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher nicht gegeben, daher ist auch keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Lärmemissionen während der Bauzeit ist theoretisch eine Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen im direkten Umfeld nicht auszuschließen. Aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche ist ein Vorkommen lärmempfindlicher Arten allerdings unwahrscheinlich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Auf den Flächen sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, die entfernt werden müssten. Die Gehölze an der Bahnlinie und im Norden liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Aufwertung im Gebiet durch grünordnerische Maßnahmen und gebietsinterne Ausgleichsflächen

Im Norden und Osten entstehen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Norden sind sie auf 80 % der Länge mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Alle 20 m sind als Überhälter Hochstämme zu pflanzen.
Die Ausgleichsfläche wird in eine extensive Feuchtwiese mit zwei großen Mulden umgewandelt.

In der Summe erfolgt eine Erhöhung des Lebensraumangebots gegenüber der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gewerbegebiet führt zu keiner emissionswirksamen Zusatzbelastung durch Stickstoff, Ammoniak etc. für Flora und Fauna. Für die oben aufgeführten Biotope und Flächen nach Ökoflächenkataster besteht daher keine Gefährdung des Bestands.
Die künftigen Fahrbewegungen des Zielverkehrs im Gebiet führen zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Störungspotential.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**
gering	**mittel**	**gering**

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der vor Ort nicht erkennbaren besonderen Bedeutung der Fläche laut FNP sind faktisch geringe Auswirkungen zu konstatieren. Zur Würdigung der FNP-Zuweisung werden aber Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere/Pflanzen festgestellt.

2.5 SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS und Schallschutzgutachten

Beschreibung:

Hier sind Auswirkungen auf die Anwohner um das Gebiet bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft als auch zu erwartender Lärmimmissionen zu beurteilen. Die landschaftliche Lage im Bereich des Plangebietes ist von geringer Attraktivität als Erholungsraum für Spaziergänger, Fahrradfahrer und Jogger. Geeignetere Ziele liegen im Talraum der Paar oder im westlichen Tal des Arasbachs.
Die Wohngebiete am nördlichen Ortsrand von Dasing liegen ca. 480 m entfernt. Näher bzw. angrenzend liegen die Gewerbegebiete.

Die gemeindliche Kläranlage, von der Geruchsbelästigungen ausgehen können, liegt nur ca. 110 m nordöstlich von der Grenze des Geltungsbereichs.

Schalltechnische Untersuchung vom 11.03.2019

Zunächst wurde die vorhandene schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplans vom 11.03.2019 herangezogen und die Aussagen auf das aktuelle Abrundungsgebiet übertragen.
Von der Immissionsschutzbehörde wurde jedoch eine eigenständige Untersuchung für das gegenständliche Vorhaben gefordert. Ebenfalls von Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde mit Datum vom 09.08.2022 unter Projekt-Nr. 8073.1 / 2022 – RK eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die der Begründung beiliegt.

In der Satzung werden unter § 15.1 bis 15.15 Immissionsschutz zahlreiche Festsetzungen gemäß des Gutachtens getroffen und die flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt.

„Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes bestehen, sofern eine gebietsübergreifende Planung nach § 1 Abs4 BauNVO mit Berücksichtigung des entsprechenden Bebauungsplanes festgesetzt wird". (S. 5 Gutachten)

Das Gutachten differenziert die zulässigen Emissionskontingente nach 2 Teilflächen des Gebiets:
Zulässig sind in GE1 tagsüber 68 und nachts 53 LEK [dB(A)/m²]
Zulässig sind in GE2 tagsüber 66 und nachts 51 LEK [dB(A)/m²]

In der Planzeichnung werden Richtungssektoren A bis E dargestellt, für die sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente im Bereich von 0 bis 9 dB(A) erhöhen.

Aus Schallschutzgründen nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahmen

mit einer temporären Lärm- und Luftbelastung für die Beschäftigten in den benachbarten Gewerbegebieten zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:
Wegestrukturen werden nicht beeinträchtigt, die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des Naturraums bleibt erhalten. Wie ausgeführt besteht keine besondere Erholungsfunktion des Landschaftsraums.

Zur Reduzierung der Geruchsimmissionen der Kläranlage sind Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (optimierte Grundrisse, zentrale Lüftungsanlage) umzusetzen, so dass Lüftungsmöglichkeiten zu einer weniger belasteten Fassade bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Mit den Vorgaben zur Einhaltung der Emmissionskontingente kann eine schalltechnische Belastung der Beschäftigten ausgeschlossen werden.
Zu rechnen ist mit einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr.
Es sind keine luftverunreinigenden Belastungen zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	**gering**	**gering**

Da keine vorhandenen Wegestrukturen der Erholungsnutzung beeinträchtigt werden und für den Immissionsschutz differenzierte Regelungen auf Basis des erstellten Gutachtens getroffen wurden, ist in der Summe von Belastungen geringer Erheblichkeit auszugehen

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Beschreibung

Der benachbarte Talraum der mäandrierenden Paar weist mit dem Galeriewald landschaftsgliedernde Grünstrukturen und eine hohe optische Qualität auf.
Das Grünland und die Gehölzstrukturen des Geltungsbereichs sind zwar für sich betrachtet auch von gewisser Wertigkeit, aufgrund ihrer Lage zwischen den Verkehrswegen weisen sie aber doch den Charakter einer kleinen Restfläche auf.

Das Gelände fällt von der Taitinger Straße im Westen mit 464,48 müNN zum Fuß der Bahnlinie im Osten mit 463,61 müNN etwas ab. Optisch stellt es sich aber als weitgehend ebene Fläche dar.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen
Während des Baubetriebes kommt es zu leichten optischen Störungen des Landschaftsbilds durch Baumaschinen oder Baukräne.

Anlagebedingte Auswirkungen
Städtebauliche und gestalterische Qualität wird durch entsprechende Festsetzungen zu Baugrenzen und Bauweise, Dachformen und Dachneigungen, sowie Farbigkeit der Fassaden und Dacheindeckungen gesichert.
Die Ausgestaltung der Werbeanlagen wird detailliert geregelt und die Dimensionierung des neuen Baukörpers an die Maßstäblichkeit des

bestehenden Gewerbegebiets angepasst.
Das Gebäude bildet den neuen nördlichen Ortsrand. Die zulässige Höhe des Gebäudes wurde daher auf 11 m beschränkt.
Die hier geplante breite Heckenpflanzung dient der Ortsrandeingrünung und wird zu einer gewissen Einfügung in das Ortsbild beitragen. Bisher ist hier keinerlei Eingrünung vorhanden, der südliche Baukörper bildet in ganzer Breite einen „harten" Übergang vom Gewerbegebiet in die freie Landschaft.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es bestehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Auswirkung zusätzlicher Verkehrsbewegungen auf das Landschaftsbild unerheblich ist.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	**gering**	**gering**

Insgesamt werden für das Schutzgut Landschaft Auswirkungen geringer Erheblichkeit prognostiziert.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:

Beschreibung: Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.
Das Bodendenkmal D7-7632-0093 „Mühlenstandort der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters" liegt ca. 840 m südlich
Da archäologische Funde nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Auswirkungen: Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
keine	**keine**	**keine**

Insgesamt werden für Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen erwartet.

WECHSELWIRKUNGEN:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen vor allem zwischen Boden und Pflanzen/Tieren. Durch den geringen Umfang der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung sind geringfügige Änderungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Lebensraumangebotes zu prognostizieren.

Foto 1:
Blick nach Westen und nördlicher Rand des bestehenden Gewerbegebiets links.

Foto 2:
Blick nach Westen, links bestehendes Gewerbegebiet

Foto 3:
Blick nach Norden Richtung B 300, rechts die Gehölze an der Bahnböschung, die erhalten werden

Foto 4:
Blick nach Norden: im Vordergrund der Bauort

Foto 5:
Blick nach Osten zum beschrankten Bahnübergang

Foto 6:
Bahnböschung mit stark eutrophierter Krautschicht (Brennesseln etc.).

3 Prognosen

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde das Gebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Auf die Ausführungen im Punkt 2 „Schutzgüter" wird verwiesen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen im Punkt 2 „Schutzgüter" wird verwiesen.

3.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es fallen die für ein sehr kleines Gewerbegebiet je nach Nutzungsart üblichen geringen Emissionen von Schadstoffen, Lärm und Erschütterungen an. Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt eine Zunahme von Lichtwirkungen und Wärme im Gebiet.
Mit den Vorgaben zur Einhaltung der Emmissionskontingente wird eine schalltechnische Belastung der Beschäftigten ausgeschlossen.

3.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Es fallen die für ein kleines Gewerbegebiet üblichen Abfälle an, die einer geordneten Beseitigung und Verwertung zugeführt werden.

3.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet entstehen vermehrt Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in der Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der südlich und westlich gelegenen Gewerbegebiete besteht eine Kumulierung mit deren Auswirkungen. Für die benachbarte Situierung spricht aber, dass damit keine bisher unberührten Landschaftsräume in Anspruch genommen werden.

3.8 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Flächenversiegelung führt zu einer Oberflächenerwärmung und somit zu negativen Auswirkungen für das lokale Kleinklima. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht durch die Zunahme von extremen Wettereignissen (Sturm, Hagel).

3.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bauweise des Gebäudes nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken erfolgt. Stoffe der Gefahrengutklassen werden nicht eingesetzt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

SCHUTZGUT BODEN: Durch das Baufenster für nur ein Gebäude wird die Bodenversiegelung beschränkt. Notwendiger Aushub wird ordnungsgemäß gelagert, wiederverwendet oder ggf. ordnungsgemäß entsorgt.

SCHUTZGUT WASSER: Durch die geringe Flächeninanspruchnahme wird die negative Wirkung des Oberflächenabflusses reduziert. Mit der Vorgabe der breitflächigen Versickerung wird wieder Wasser der Grundwasserbildung zugeführt sowie die Mischwasserkanäle entlastet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT: Der Bau eines Einzelgebäudes schränkt die Durchlüftung des Gebiets nicht ein, Frischluftschneisen oder Kaltluftbahnen werden kaum tangiert.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Mit den Ortsrandeingrünungen im Norden und Osten wird zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Die Ausgleichsfläche am Nordrand bewirkt eine klare Aufwertung des vorhandenen Grünlands.

SCHUTZGUT MENSCH: Durch den Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen entsteht keine räumliche Einschränkung der Bewegungsfreiheit. Ein eigenständiges Schallschutzgutachten wurde erstellt und die Vorgaben zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln in die Satzung aufgenommen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Die Ortsrandeingrünung mit heimischen Laubgehölzen im Norden und Osten gewährleistet die Einbindung des Baugebietes zur offenen Landschaft hin. Die Dimensionierung der Baukörper und Gebäudehöhe wird angemessen beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: Boden- oder Baudenkmäler sind im weiten Umkreis nicht vorhanden. Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen nötig.

4.2 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Im Norden und Osten sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit Breiten von 7 – 12 m und 4,50 m festgesetzt, die gleichzeitig der Ortsrandeingrünung dienen. Eine weitere Fläche im Norden wird als gebietsinterne Ausgleichsfläche herangezogen.
Auf der Südseite ist eine öffentliche Grünfläche festgeschrieben.
Im Norden sind sie auf 80 % der Länge mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Alle 20 m sind als Überhälter Hochstämme zu pflanzen.

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.

4.3 Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche:

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

Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt nach dem neuen vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben Leitfaden.

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 3.167 qm

Ausgleich versiegelte Flächen
3.167 qm x 3 WP x 0,8 (GRZ) = 7.601 WP

Abzüglich 10 % Planungsfaktor = 760 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 6.841 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

Der notwendige Ausgleich kann nicht komplett im Geltungsbereich zur Verfügung gestellt werden, da aber nur ein Unterschied von 264 Wertpunkten besteht wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.

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	252qm

Flächenverteilung:

Geltungsbereich 2	**128 qm**
Verkehrsfläche öffentlich	128 qm

Gestaltung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A 1 wird angrenzend an die Stellplätze im Norden des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt.

Entwicklungsziel: Mesophile Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) – B 112

Gestaltung und Pflege
- Pflanzung von dreireihigen Hecken standortgerechter heimischer Arten auf 80 % der Länge nach Pflanzliste,
- Verwendung gebietseigene Pflanzen (Ursprungsgebiet 6.1 Alpenvorland)
- Pflanzung von Laubbäumen alle 20 m als Überhälter/Hochstämme
- Einsaat der südlich verbleibenden Fläche als Schmetterlings- und WIldbienensaum, z.B. Mischung „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum" von Rieger-Hofmann, Verwendung gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Platten- und Hügelregion")
- Einmalige Mahd im Spätherbst, noch besser im darauffolgendem Frühjahr
- Keine mineralische noch organische Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

Zeitrahmen
- Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Fertigstellung Rohbau, spätestens im darauffolgenden Frühjahr

Ausgleichsfläche A 2 am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutzte Feuchtwiese

Gestaltung und Pflege
- Aufreißen des bestehenden Grünlands
- Einsaat streifenweise (Hälfte der Fläche) mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut, Gras- und Wildkräutermischung mit 30 % Kräuter, 70 % Gräser, z.B. Mischung 06 „Feuchtwiese" von Rieger-Hofmann
- Verwendung von Saatgut aus Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Platten- und Hügelregion")
- Mahd 1-2-mal jährlich mit Abtransport Mähgut, nicht vor dem 30.6.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, weder mineralisch noch organisch
- Anlage von zwei 50 qm großen, mähbaren Mulden

Zeitrahmen
- Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Fertigstellung Rohbau, spätestens im darauffolgenden Frühjahr

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Firmensitz des lokalen Gewerbetreibenden 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.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung der Eingriffsregelung wurde der neue bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die Darstellung und die Bewertung wurden als Datenquellen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das Fachinformationssystem Naturschutz, der Umweltatlas Bayern sowie Erhebungen vor Ort verwendet.

7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Satzung des Bebauungsplans sind Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen dieses Vorhabens zu verringern. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Überwachung die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Insbesondere sollten die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen überprüft und die Entwicklung dieser Flächen überwacht werden.

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Dasing zu. Sie wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.
Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Zudem wird empfohlen, in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen Ausgleichsflächen zu kontrollieren.
Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit einem qualifizierten Bebauungsplan soll die Umnutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke als Gewerbegebiet geregelt werden.

Der Umweltbericht hat dabei die Aufgabe, alle umweltrelevanten Belange zu beschreiben und zu bewerten und den Fachbehörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffent-

lichkeit zur Stellungnahme vorzulegen. Er soll zur Umweltvorsorge beitragen und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermitteln und bewerten. Dabei sind folgende Ergebnisse zu den einzelnen Schutzgütern festzustellen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Anlage A 1: Ausgleichsbilanzierung M 1:1.000

Stand: 15.09.2022

K. Mohrenweis

Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert

Bayernatlas und Bayerisches Landesvermessungsamt, Viewer zu Amtliche Topographische Karten M 1:25.000, Bayern 2010

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen, April 2007

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz - Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, 2001

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Fin-Web, Fachinformationssystem Naturschutz

Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing: i.d.F. vom 09.03.2010, diverse Änderungen, Verfasser: Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz, Am Scheuringer Berg 5, 86453 Dasing/‘Taiting; Landschaftsplanung: Planungsbüro Ecker & Büro für geologische Dienstleistungen Dr. Schmid, Lenbachplatz 16, 86529 Schrobenhausen

9. Änd. BPL Nr. 6 „Gewerbegebiet und Mischgebiet Nord – An der Taitinger Straße, Fassung vom 04.06.2019, Brugger Landschaftsarchitekten, Deuringer Str. 5 a, 86551 Aichach

Graul, Hans; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 180 Augsburg, Bad Godesberg 1962

Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, 09.08.2022 8073.1 / 2022 - RK

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Vorläufige Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Januar 2007, Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung

Umweltatlas Bayern, Online-Informationssystem

Berechnung der auszugleichenden Fläche:

auszugleichende Fläche:
Grundstück neues Baurecht abzüglich
festgesetzter Grünflächen /Ausgleichsflächen 3.167 qm

Ausgleich versiegelte Flächen:
3.167 qm x 3 WP x 0,8 (GRZ) = 7.601 WP

abzüglich 10 % Planungsfaktor = - 760 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 6.841 WP

Aufwertung Ausgleichsflächen im Gebiet:
Grünland 3 WP --> 8 WP: + 5 WP
663 qm x 5 WP = 3.315 WP
Hecke 3-reihig 3 WP --> 10 WP: + 7 WP
466 qm x 7 WP = 3.262 WP
Ausgleich im Gebiet: 6.577 WP

Ausgleich in Wertpunkten im Gebiet: 6.577 WP

Notwendiger Ausgleich kann derzeit nicht komplett im Geltungsbereich zur Verfügung gestellt werden

663m²
466m²
3.167m²

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

Gemeinde Dasing

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Erweiterung Nord"

UMWELTBERICHT

- Entwurf -

M 1:1.000

Anlage A 1: Ausgleichsberechnung

15.09.2022