

---

# **GEMEINDE DASING**



Landkreis Aichach Friedberg

---

## **TEILAUFBEBUNG UND 1. ÄNDERUNG SOWIE ERWEI- TERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OMNIBUSBE- TRIEBSHOF MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „SONDERGEBIET TRANSPORTUNTERNEHMEN - MOBILITÄTS- UND REISEZENTRUM DASING“**

### **C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT**

## **ENTWURF**

Auftraggeber: Gemeinde Dasing

Fassung vom 17.10.2023

---

# **OPLA**

**BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23094  
Bearbeitung: SSCH

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	6
5. Beschreibung des Planbereiches .....	10
6. Umweltbelange.....	12
7. Planungskonzept .....	13
8. Begründung der Festsetzungen.....	14
9. Immissionsschutz .....	16
10. Energie.....	23
11. Flächenstatistik .....	24
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
1. Grundlagen .....	25
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	26
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	36
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	38
6. Monitoring.....	39
7. Beschreibung der Methodik .....	39
8. Zusammenfassung.....	40

## C) BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Für den Eigentümer des Grundstücks Fa. Hörmann-Reisen GmbH wurde der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Neubau Omnibusbetriebshof“ vom 28.09.2010 als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die damals geplante Ansiedlung des Betriebs mit seinem Reiseunternehmen auf dem Gebiet wurde bis dato noch nicht umgesetzt. Aktuell wurde dem Gemeinderat eine Fortschreibung des Betriebskonzepts vorgelegt, welche vom damaligen Betriebskonzept abweicht. U.a. ist dort eine temporäre Nutzung von Teilflächen als Parkplätze für LKW- Fahrer vorgesehen, welche dort ihre Ruhezeiten verbringen können und auch im Fahrzeug übernachten sollen / werden. Da diese Flächen derzeit nicht vollumfänglich für den Omnibusbetrieb erforderlich sind, jedoch ein dringender Bedarf an LKW-Stellplätzen besteht, hat sich der Eigentümer entschieden, den derzeit nicht benötigten Bereich für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren als Rastplatz für LKW zur Verfügung zu stellen.

Im Anschluss daran soll auf der Fläche die Errichtung eines Betriebsgebäudes für den Omnibusbetrieb möglich sein. Entsprechend wird die Art der Nutzung dahingehend durch Festsetzungen geregelt. Für die übrigen Bereiche des Sondergebietes soll parallel zur Errichtung der LKW-Stellplätze bereits ein Teil des Betriebs der Fa. Hörmann Reisen GmbH angesiedelt werden in Gestalt des Mobilitätszentrums für Reisende nebst weiteren Infrastrukturanlagen. Weiteren Baustein bilden die Errichtung von 2 Tankstellen mit alt. Brennstoffen (Wasserstoff und Biogas).

Von der Fortführung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde dabei abgesehen, da damit die künftige Entwicklung des Betriebs unflexibel für Änderungen wäre. Es wäre jeweils eine Änderung des Durchführungsvertrages, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie evtl. auch des Bebauungsplans erforderlich. Dazu müsste jeweils der Gemeinderat befasst werden und mehrheitlich der Anpassung zustimmen. Erweiterungen stehen somit unter Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde, was für nachhaltige Investitionen und deren Absicherung in einem für Erweiterungen offenen Standort äußerst nachteilig wäre. Um dennoch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu wahren, namentlich kein allgemeines Gewerbegebiet entstehen zu lassen, werden durch die Festsetzung eines Nutzungskataloges als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO entsprechende Einschränkungen gemacht.

### 2. VERFAHREN

---

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, während die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge des Aufstellungsverfahrens durch einen Scopingtermin und sonstige Abstimmungen per E-Mail und persönliche Kontakte erfolgte.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

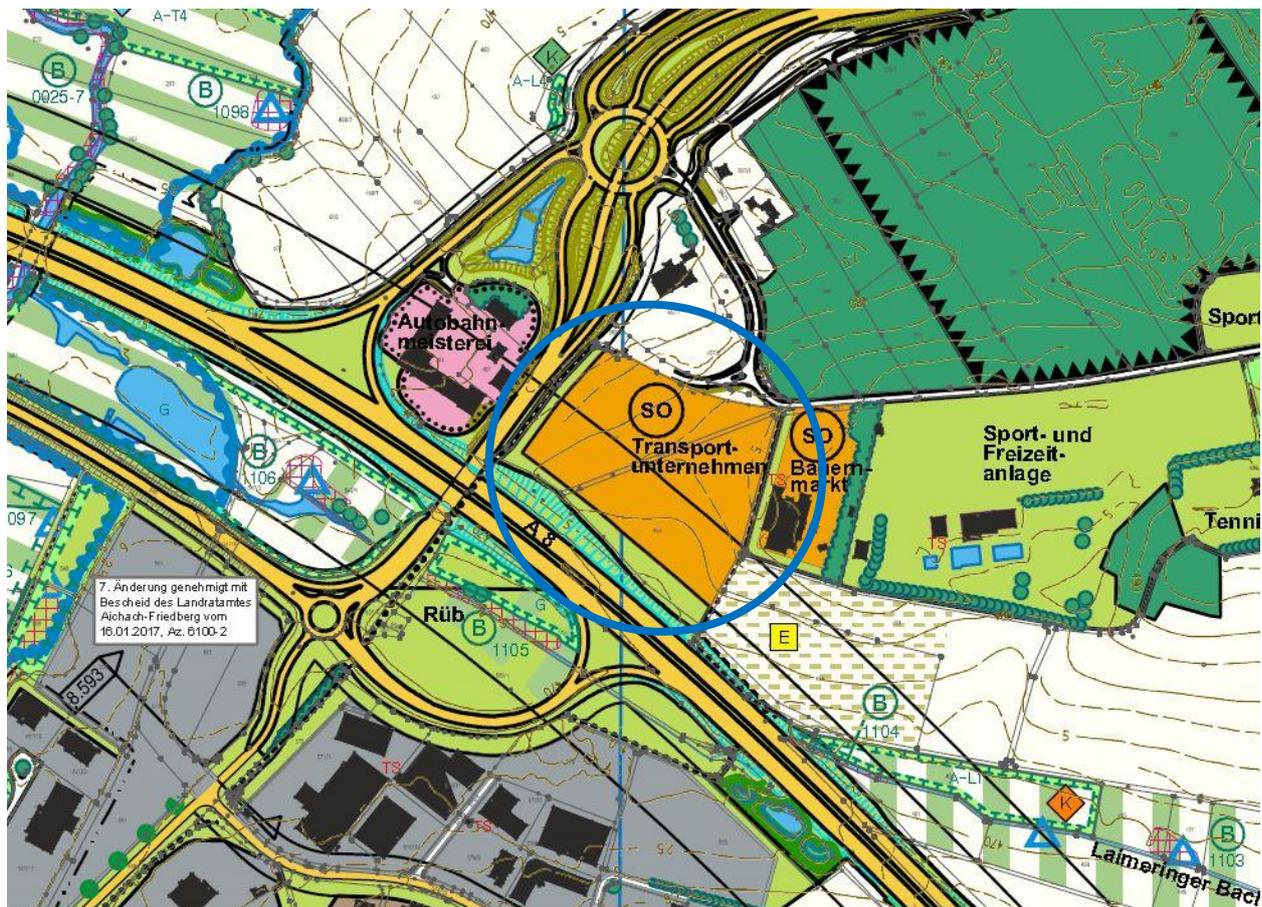


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

Im aktuell wirksamen FNP als vorbereitendem Bauleitplan wurde das Entwicklungsziel bereits berücksichtigt, weshalb darin eine Sondergebietsfläche „Transportunternehmen“ mit Eingrünung im Süden und Westen dargestellt ist. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan war bereits 2010 Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans,

dessen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen sich weitgehend mit den aktuellen Festsetzungen decken. Soweit sie darüber hinausgehen (Parkplätze für LKW) handelt es sich ebenfalls um Nutzungen durch Transportunternehmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans als „Sondergebiet – Transportunternehmen Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb keine Änderung erforderlich ist.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

3.2.1 Getrennt durch einen Feldweg grenzt östlich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wittelsbacher-Land-Bauernmarkt“ vom 26.04.2013 an, welcher ein Sondergebiet festsetzt.



Abbildung 2: Teilausschnitt des Bebauungsplans Nr. 10 „Wittelsbacher-Land-Bauernmarkt“, o. M.

3.2.2 Bereich der BAB A8 (Planfeststellung vom 07.07.2003)

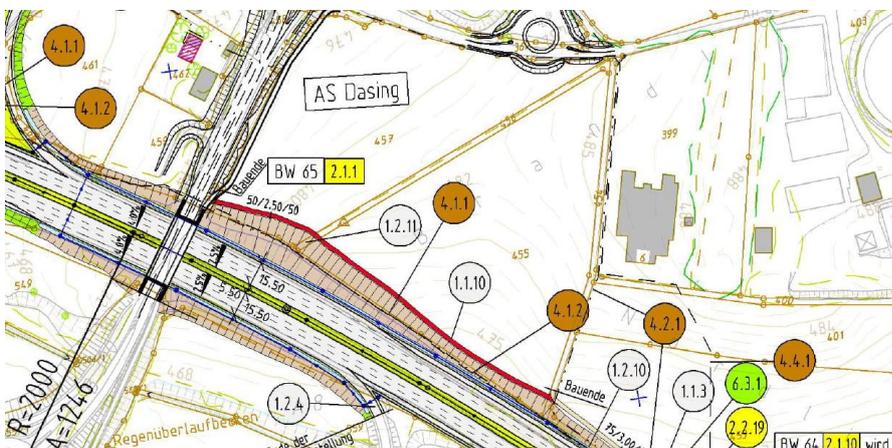


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planfeststellung „6streifiger Ausbau von Dasing bis Derching“ Tektur vom 07.07.2003., o. M.

### 3.2.3 Ursprungsfassung „Neubau Omnibusbetriebshof“ vom 28.09.2010



Abbildung 4: Bebauungsplan „Neubau Omnibusbetriebshof“ in der Fassung vom 28.09.2010 (Ursprungsfassung), o. M.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Dasing in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Dasing liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“ - im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg, zwischen den beiden Mittelzentren Aichach im Nordosten und Friedberg im Südwesten.





Raumstrukturell ist Dasing ein Kleinzentrum im großen Verdichtungsraum der äußeren Verdichtungszone auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Augsburg – Ingolstadt).

Für die Mobilitätsentwicklung sieht der Regionalplan folgende Aspekte vor:

#### 4.2.1 Raumstruktur

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).

#### 4.2.2 Wirtschaft

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden (B II 1.1 (Z)).
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich- industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden: Die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken und die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen (B II 2.2.2 (Z)).

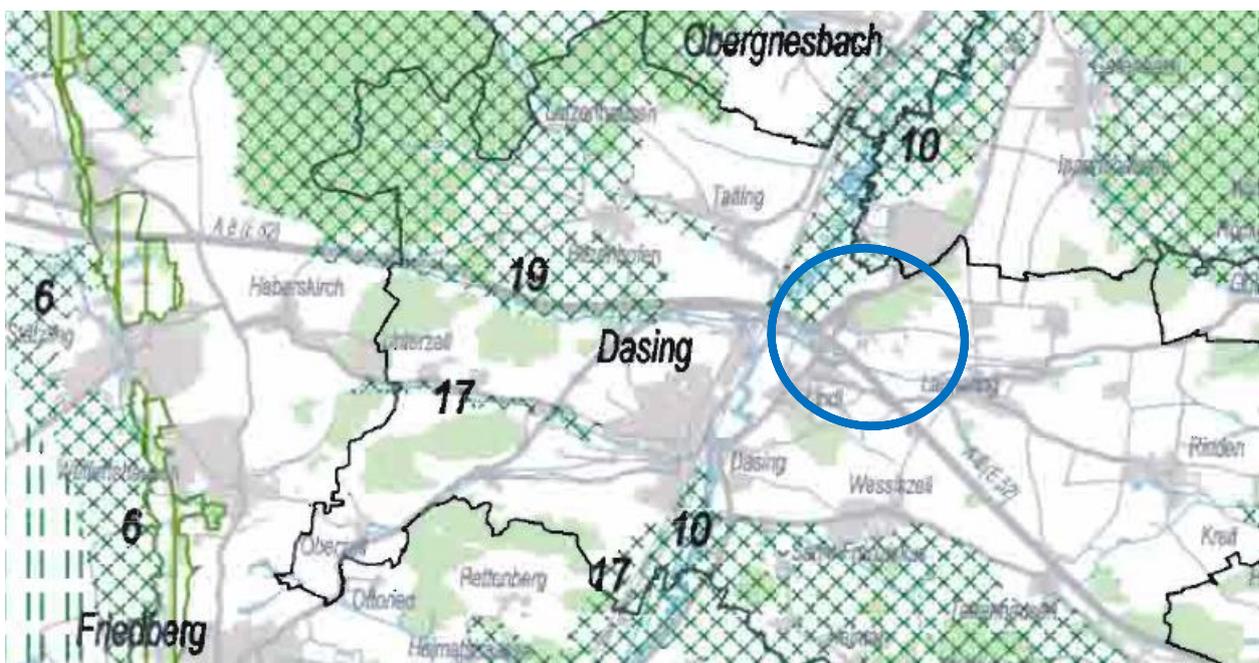


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung) im Nahbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10.

## 5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er besteht aus zwei teilräumlichen Geltungsbereichen und umfasst im TG 1 eine Fläche von ca. 3,8 ha und im TG 2 eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet im TG 1 vollständig die Flurnummern, 455, 456, 457 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 504 (Autobahn), 369, 369/1 im TG 2 Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 610.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Dasing und der Gemarkung Laimering (TG1) bzw. Rieden (TG2).

### 5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt mit dem TG 1 im westlichen Teil des Landkreises Aichach Friedberg im Gemeindegebiet Dasing an einer infrastrukturellen Schnittstelle zwischen der Autobahn BAB A8 und der Bundesstraße B 300.

Angrenzend an das geplante Gebiet befindet sich im Osten der Bauernmarkt, im Norden eine Pension und Westlich der Betriebshof der Autobahnmeisterei. Zusätzlich handelt es sich um die Änderung von bestehendem Baurecht, weshalb das Baugebiet an vorhandene Siedlungsbereich angebunden ist.

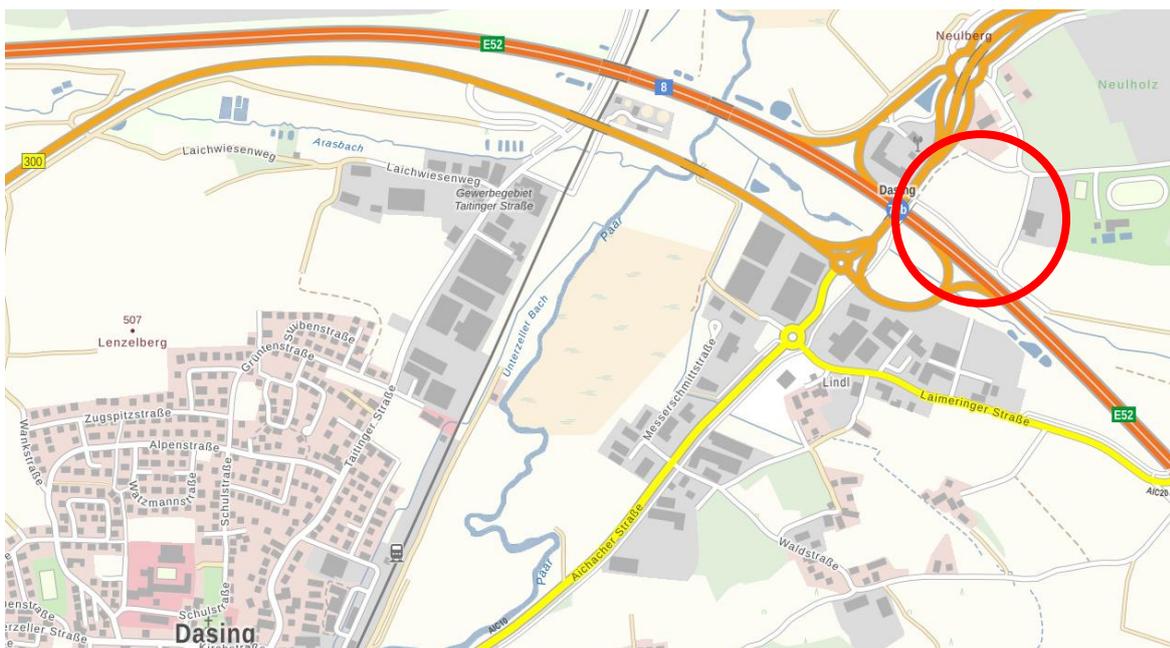


Abbildung 8: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Straßenbegleitgrün entlang der Straße „an der Brandleiten“ mit anschließender Kiesparkplatzfläche und Pension sowie der Infrastruktureinrichtung der Bundesstraße 300 mit Kreisverkehr. Nordöstlich grenzt eine größere Gehölzstruktur den Geltungsbereich ab der im weiteren Verlauf nach Norden bei einem Abbaugelände für Kies- und Schotter endet.
- Im Osten durch den Bauernmarkt Dasing inklusive des dazugehörigen Parkplatzes sowie dem Freizeitgelände.
- Im Süden durch einen Fuß- und Radweg mit anschließender Böschungskante zu der Bundesautobahn 8.
- Im Westen grenzt die Bundesstraße 300 das Plangebiet ab.

### 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist bewegt und fällt von seinem höchsten Punkt im Nordosten entlang eines noch bestehenden Feldweges, welcher von Nordosten nach Südwesten verläuft, Richtung Süden um ca. 10 m und Richtung Westen um ca. 9 m ab.

Entlang der Bundesautobahn 8 verläuft eine Böschungskante, welche sich zwischen ca. 10 m im Südwesten und ca. 3 m im Südosten bewegt.

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an den Straßenrand befindet sich eine kleine Baumgruppe. Ansonsten befinden sich keine Gehölzstrukturen innerhalb der geplanten Bauflächen im Geltungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine schützenswerten Biotopstrukturen, da die Ackerfläche stark anthropogen geprägt ist.

Als geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im westlichen Nahbereich Biotopstrukturen im Rahmen des Laufs der Paar verzeichnet, welche jedoch nicht durch den Geltungsbereich tangiert werden.

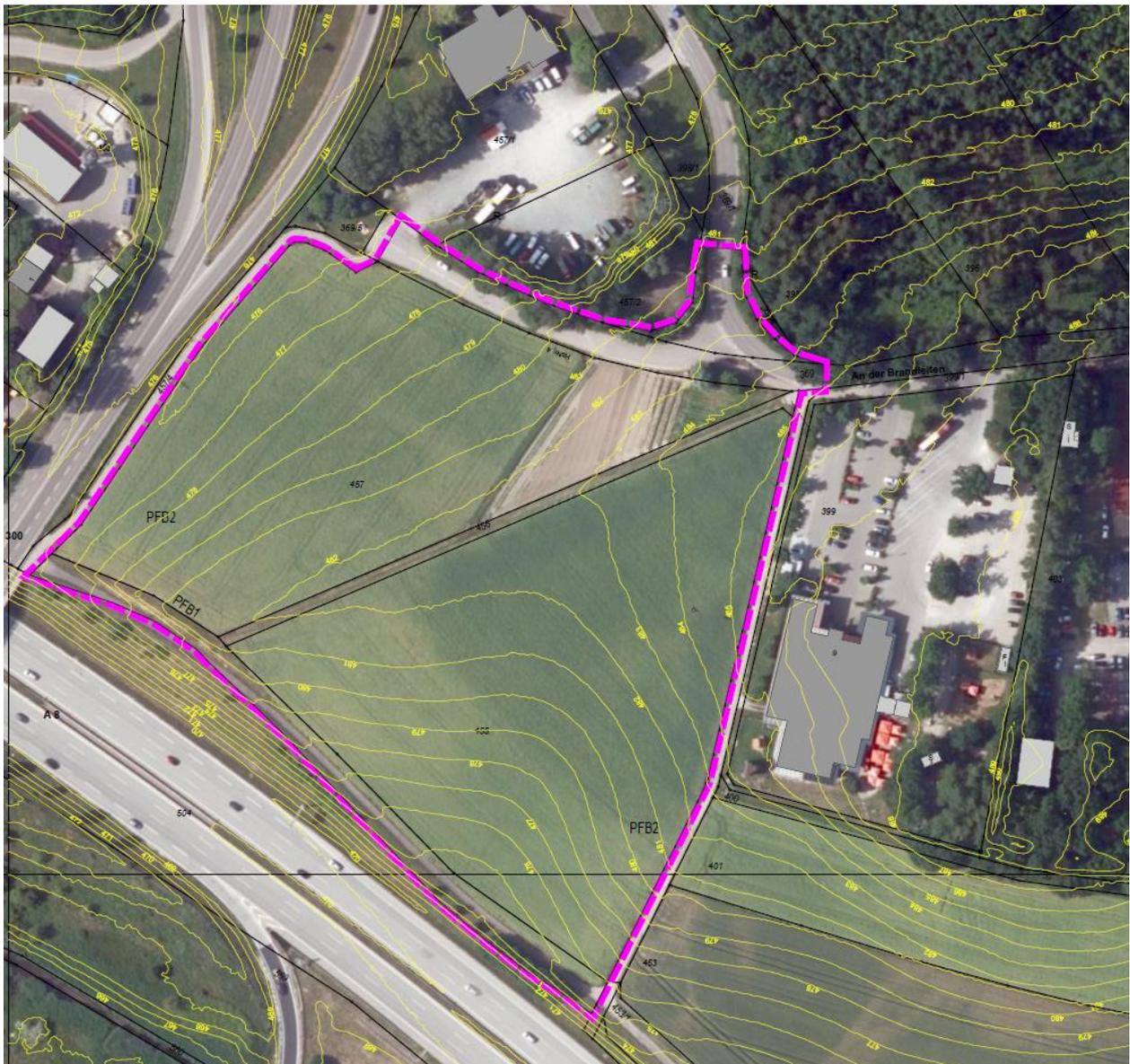


Abbildung 9: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 7. PLANUNGSKONZEPT

---

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet befindet sich mit den dort vorgesehenen Nutzungen idealerweise am Autobahnanschluss Dasing mit der direkten Anbindung der B 300 und nahem Anschluss an die BAB A8. Es besteht grundsätzlich eine starke Vorbelastung des umliegenden Raumes durch die infrastrukturellen Verkehrsbänder der A8 München-Stuttgart sowie der B300. Die Erschließung des Gebietes nimmt die vorhandenen Verkehrsverbindungen auf und belastet daher mit dem dort entstehenden Verkehrsaufkommen keine nahegelegene Wohnbebauung. Sowohl die Nutzung als LKW-Stellplätze für den Fernverkehr auf der A8 bzw. der B 300 als auch die Nutzung durch die Fa. Hörmann Reisen, wie die weiteren im Gebiet vorgesehenen Nutzungen sind auf diese Nähe angewiesen und stehen in unmittelbarer Abhängigkeit zu den überörtlichen Verkehrsträgern. Für sämtliche Nutzungszwecke des SO ist diese Nähe von herausgehobener Bedeutung, sie „leben“ sprichwörtlich davon.

Ein zusätzlicher Ausbau der vorhandenen öffentlichen Erschließung aufgrund der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist dabei nicht erforderlich.

Die derzeitige Planung sieht Stellplätze für Kunden des Omnibusunternehmens, 75 dringend benötigte LKW-Stellplätze zur Nutzung durch LKA-Fahrer mit Übernachtungsmöglichkeit (im Fahrzeug) sowie Sanitäranlagen für die LKW-Fahrer vor. Gleichzeitig mit einer BIO-LNG Tankstelle sowie einer Wasserstoff-Tankstelle soll eine Umwelt freundliche Energieversorgung geschaffen werden. Im Bereich des SO 3.1. wird sich zudem zeitnah die Fa. Hörmann Reisen GmbH mit ihrem Reiseunternehmen ansiedeln. Dort ist der Bau eines Mobilitätszentrums geplant nebst dazugehöriger Infrastruktur (Parkplätze für Kunden, Waschanlagen, Wartebereiche, Infobereiche usw.).

Östlich des Bauvorhabens grenzen der Dasinger Bauernmarkt, der seit 2001 erfolgreich v. a. regionale Produkte vermarktet, an wodurch Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind. Hier kann und soll eine entsprechende Synergie entstehen zu den Nutzungen im hiesigen Sondergebiet.

### 7.2 Grünordnungskonzept

Durch die Vegetationsflächen PFB1 sowie PFB2 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wird das Planungsgebiet deutlich nach Süden und Westen eingegrünt. Damit soll vor allem die Blendwirkung von rangierenden LKW und der Beleuchtung der Flächen entgegengewirkt werden und gleichzeitig das durch den Eingriff beeinträchtigte Landschaftsbild aufgewertet werden.

Nach Osten besteht ebenfalls eine randliche vegetative Abgrenzung in Form einer Rasen- oder Wiesenfläche mit Stauden- oder Gehölzpflanzung.

### 7.3 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden ausschließlich extern auf Flur Nummer 610 Gemeinde Dasing, Gemarkung Rieden nachgewiesen und sind im Geltungsbereich TG 2 festgesetzt.

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen weichen im Wesentlichen nicht von den im Bebauungsplan „Neubau Omnibusbetriebshof“ vom 28.09.2010 vorgesehenen Planungszielen ab.

Es war im Zentralbereich des Geltungsbereichs (SO 2) ein Baufenster für einen beidseitig anfahrbaren Busbahnhof/ eine Bushalle angedacht. Im Zuge der Änderung wird dieses Bau- feld für eine höhere Flexibilität nach Norden bis zur öffentlichen Erschließungsstraße erweitert und in die SO1 Fläche sowie die südlicher gelegene SO2 Baufläche unterteilt.

Die zukünftige Nutzung der SO1 Fläche ist dabei zusätzlich für Waschanlagen (nur für das ansässige Unternehmen nutzbar) sowie Tankstellen mit dazugehöriger Infrastruktur und ergänzendem kleinen Einzelhandelsflächen zur Versorgung der Reisenden / Kunden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der dort zulässige geringfügige Einzelhandel soll dabei vorrangig den Tankstellenkunden zur Versorgung dienen. LKW-Fahrer sowie andere Kunden sollen ihren Bedarf im benachbarten Bauernmarkt abdecken. Ein Kaufkraftverlust für die umgebenden Betriebe ist somit nicht zu erwarten, da der Bedarf erst durch die Nutzung des Gebietes entsteht. Durch die Nähe des Bauernmarktes erhöht sich dessen Attraktivität eher noch deutlich. Hier soll bewusst keine Konkurrenz entstehen, sondern eine Synergie.

Im SO 3 sind zusätzlich Gebäude für die Verwaltung und die Abwicklung des Omnibusbetriebes vorgesehen und zulässig sowie die für die Reisenden erforderlichen Stellplätze der PKW. Hier soll das Mobilitätszentrum des Reiseunternehmens entstehen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, wobei Anpassungen dazu auf die Errichtung der Stellplätze ausgelegt sind. Das erfordert eine entsprechend große Baulandfläche sowie die Anhebung der Anrechnungsregelung in § 19 (4) BauNVO, wie in der Satzung festgelegt. Der Anteil der Hochbauten ist im Verhältnis zur Fläche hingegen eher gering und wird durch die Festsetzung geringer Bauhöhen und dem vorgesehenen Nutzungszweck entsprechender Geschossflächen stark eingeschränkt.

Damit soll gleichzeitig vermieden werden, dass eine nicht gewünschte bauliche Entwicklung mit großen Hallen und einer gewerbegebietsähnlichen Bebauung stattfindet.

### **8.3 Bauweise und Grenzabstände**

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Planungswillen der Gemeinde und dem vorgesehenen Planungskonzept des derzeitigen Vorhabenträgers entsprochen. Die entsprechend dem Entwicklungskonzept vorgesehenen Bauräume werden so gesichert und lassen gleichzeitig einen gewissen Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

### **8.4 Stellplätze und Lagerflächen**

Zusätzlich zu den überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wird die Möglichkeit für das Errichten der Stellplätze in den besonders gekennzeichneten Bereichen geschaffen. Um den Verkehr entsprechend zu steuern, werden die Zufahrten festgesetzt und andere Bereiche von Zufahrten ausgeschlossen.

### **8.5 Ver- und Entsorgung**

Mit den Festsetzungen zu den Leitungen soll vermieden werden, dass diese oberirdisch geführt werden. Insbesondere die Festsetzungen zum Niederschlagswasser sorgen dafür, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht überlastet wird und das Niederschlagswasser aus dem Grundstück ordnungsgemäß behandelt wird.

### **8.6 Private Grünflächen, Grundstücksflächen**

Mit den Festsetzungen zu den Grünflächen wird eine erhebliche Minderung des Eingriffs auf Natur- und Landschaftsbild erreicht. Gleichzeitig wird durch die Gehölzstrukturen die Artenvielfalt und die Biodiversität deutlich verbessert.

Die Ansaat von ca. 7.000 m<sup>2</sup> gebietseigenem Wildpflanzensaatgut, heimischen Sträuchern und Obstbäumen dient zusätzlich der Eingrünung und damit dem Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild.

### **8.7 Artenschutz**

Das Internetangebot des LfU verweist auf potenzielle Vorkommen von Feldvogelarten und die Zauneidechse.

Das Gebiet fällt zu Autobahn hin ab und liegt somit voll im audiovisuellen Störbereich, der je nach Art von 100 m bis 400 m betragen kann. Auch für die anderen Verkehrswege sowie den bebauten Bereich ist ein Störungskorridor von wenigstens 100 m anzunehmen. Entlang der West- und Südgrenze verläuft zudem ein Fuß- und Radweg, dessen Störwirkung stärker als der einer Straße sein kann. Somit besteht für Feldvogelarten eine ausgesprochen geringe Wahrscheinlichkeit, dass sie dort vorkommen. Da hier nur mögliche Tötungen zu bedenken sind, lässt sich das Eintreten eines Tötungsverbotes dadurch vermeiden, dass die Abräumung

des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit vom 15.3.-30.8. eines Jahres, erfolgt.

Bei der Zauneidechse verhält es sich anders. Sie ist weitestgehend stationär und das ganze Jahr über in ihrem Lebensraum. Dieser befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt jedoch unmittelbar an. Unter bestimmten Umständen könnte es zu einer Tötung kommen. Um das Eintreten eines Tötungstatbestandes zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **9.1 Allgemeine Anforderungen**

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### **9.2 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005**

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

### **9.3 Schutzbedürftige Nutzungen**

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

### **9.4 Zulässiges Immissionsniveau**

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile ODER Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein

Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16.BImSchV werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

### **9.5 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenzierung"**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

#### Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

#### Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### **9.6 Bewertung der Lärmimmissionen**

Die Lärmemission ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die Lärmimmission ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als Vorbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebieten (z.B. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als Zusatzbelastung ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die Berechnungsergebnisse können dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA23-267-G01-01 vom 06.10.2023 entnommen werden.

### **9.7 Festlegung des Schutzniveaus der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Bewertung der Zusatzbelastung**

Die Bewertung erfolgte anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die hier mit den Orientierungswerten der DIN 18005 übereinstimmen.

#### **IO01, Fl.Nr. 397, An d. Brandleitens 4**

Bei dieser angenommenen Verkehrsbelastung ergeben sich Beurteilungspegel am Wohnhaus nördlich der Zubringerstraße von bis zu 53 dB(A) tagsüber und 52 dB(A) nachts. Die hier

einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden tagsüber eingehalten und nachts überschritten. Die hier einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) werden tagsüber und nachts eingehalten.

Die durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen erzeugten Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

#### **IO02** Betriebswohnung Sportanlage Flurnummer 403

Hier wurde von der Schutzwürdigkeit einer Wohnnutzung im Außenbereich ausgegangen. Diese entspricht der eines Mischgebietes. Der vorgegebene Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) wurde tagsüber um 10 dB(A) und nachts um 6 dB(A) reduziert. Somit beträgt der Planwert tagsüber 50 dB(A) und nachts 39 dB(A).

Entsprechend dem Bayerischen Umweltatlas ist hier nachts mit einer Lärmbelastung von etwa 62 dB(A) zu rechnen.

#### **IO11** Bauernmarkt Flurnummer 399

Hier wurde von der Schutzwürdigkeit einer Wohnnutzung im Gewerbegebiet ausgegangen. Dies ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan „1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wittelsbacher-Land-Bauernmarkt“ auf Flur-Nr. 399 und 399/1. Gemarkung Laimering, Landkreis Aichach Friedberg“, der Gemeidne Dasing. Hier wurde unter anderem festgesetzt, dass an den umliegenden Wohnnutzungen im Außenbereich durch die Nutzungen im Plangebiet ein Immissionsrichtwert von tagsüber/nachts 57/42 dB(A) einzuhalten ist. Dies ergibt einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber  $L_{W/m^2} = 72$  dB(A) und nachts  $L_{W/m^2} = 57$  dB(A). Diese zulässige Lärmemission würde eher für ein Industriegebiet sprechen, es wurde aber die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes als Sachgerecht angesehen.

Der vorgegebene Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) wurde tagsüber um 10 dB(A) und nachts um 6 dB(A) reduziert. Somit beträgt der Planwert tagsüber 55 dB(A) und nachts 44 dB(A).

Entsprechend dem Bayerischen Umweltatlas ist hier nachts mit einer Lärmbelastung von etwa 68 dB(A) zu rechnen.

#### **IO21** Autobahn Betriebsgebäude Flurnummer 461-463

Es handelt sich hier um Betriebsgebäude für den Autobahnbetrieb. Die Nutzung entspricht der eines Gewerbegebietes.

Der vorgegebene Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) wurde tagsüber um 10 dB(A) und nachts um 6 dB(A) reduziert. Somit beträgt der Planwert tagsüber 55 dB(A) und nachts 44 dB(A).

Entsprechend dem Bayerischen Umweltatlas ist hier nachts mit einer Lärmbelastung von etwa 68 dB(A) zu rechnen.

**IO23** Fl.Nr. 457/1, An d. Brandleitungen 2

Bei dieser angenommenen Verkehrsbelastung ergeben sich Beurteilungspegel an der Pension südlich der Zubringerstraße von bis zu 55 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Die hier einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden eingehalten. Die hier einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) werden eingehalten.

Die durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen erzeugten Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

**IO31** GE Bplan Nr 18 "Laimeringer Straße" 570/11 GE

Es handelt sich hier um Flächen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die bauliche Nutzung wurde hier als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der vorgegebene Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) wurde tagsüber um 10 dB(A) und nachts um 10 dB(A) reduziert. Somit beträgt der Planwert tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Entsprechend dem Bayerischen Umweltatlas ist hier nachts mit einer Lärmbelastung von etwa 67 dB(A) zu rechnen.

**Gesamtlärmbetrachtung**

Entsprechend dem Bayerischen Umweltatlas ist hier im Einwirkungsbereich der Zubringerstraße mit einer Lärmbelastung von etwa 58 dB(A) nachts zu rechnen. Als Anhaltswert für die zumutbare Gesamtlärmbetrachtung wird in der Fachwelt oft ein Wert von nachts 57 dB(A) angegeben. Dieser Wert kann aber nach Meinung der Kommune hier nicht zur Anwendung kommen, da es sich um einen nicht überplanten Außenbereich handelt. Hier kann von einem Anhaltswert für die zumutbare Gesamtlärm-betrachtung von nachts 60 dB(A) ausgegangen werden. Dieser Wert wird auch mit der hier angenommenen Zusatzbelastung nicht überschritten.

Die durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen erzeugten Lärmimmissionen können auch in der Gesamtlärmbetrachtung als zumutbar angesehen werden.

**9.8 Für Immissionsorte mit Immissionsrichtwerte mit einer Reduzierung von 6 dB(A) ergibt sich folgende Bewertung:**

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Pegelzunahme bei weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit.

Liegt die Vorbelastung im Bestand 4 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

### **9.9 Für Immissionsorte mit Immissionsrichtwerte mit einer Reduzierung von 10 dB(A) ergibt sich folgende Bewertung:**

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärsituation nicht relevant.

Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen im Außenbereich / Dorfgebieten, Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten,

welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

### Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 B(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

### **9.10 Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung**

Südlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bahnlinie Autobahn A8 und östlich die stark befahrene Bundesstraße B300. Von diesen Verkehrswegen werden erheblich Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

## **10. ENERGIE**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Dasing liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	38.060 m <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen	28.726 m <sup>2</sup>	75 %
Private Grünflächen	4.510 m <sup>2</sup>	12 %
Bestehende Öffentliche Verkehrsflächen	2.624 m <sup>2</sup>	7 %
Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan Omnibusbetriebshof	2.200 m <sup>2</sup>	6 %

## D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, wurde für den Eigentümer des Grundstücks Fa. Hörmann-Reisen der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Neubau Omnibusbetriebshof“ vom 28.09.2010 als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der damals geplante Ausbau der Betriebsanlagen auf dem Gebiet wurde nicht umgesetzt, sondern im Zuge der Fortentwicklung des Betriebskonzepts neu untersucht. Da die Flächen derzeit nicht vollumfänglich für den Omnibusbetrieb erforderlich sind, jedoch ein dringender Bedarf an LKW-Stellplätzen besteht, hat sich der Eigentümer entschieden, den derzeit nicht benötigten Bereich für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren als Rastplatz für LKW zur Verfügung zu stellen.

Im Anschluss daran soll auf der Fläche die Errichtung eines Betriebsgebäudes für den Omnibusbetrieb möglich sein. Entsprechend wird die Art der Nutzung dahingehend durch Festsetzungen geregelt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023, Teilfortschreibung von 2020), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung unter C) 4.1 dargestellt.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Transportunternehmen“ mit Eingrünung im Süden und Westen dargestellt.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, SPA-Gebiete, FFH-Habitate, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Nationalparke, ausgewiesene Ausgleichsflächen und geschützte Biotope, da die Ackerfläche stark anthropogen geprägt ist. Als geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im westlichen Nahbereich Biotopstrukturen im Rahmen des Laufs der Paar verzeichnet sowie südlich der BAB A8.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

### 1.3.5 Weitere Schutzgebiete

Im Planbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Schutzgebiete des Waldgesetzes, noch grenzen weitere Schutzgebiete an den Planbereich an.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben sowie die umweltrelevanten Wirkungen der Planung ermittelt. Wegen § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG i. V. m. Ziffer 18.4 i. V. m. 18.8 der Anlage 1 des UVPG erfolgt die Umweltprüfung dabei auch unter besonderer Berücksichtigung der angedachten Nutzung als (LKW)-Parkplatz. Eine gesonderte UVP ist daneben nicht erforderlich (vgl. § 50 Abs. 1 UVPG)

Nachdem mit der Aufstellung gleichzeitig 1 Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgehoben wird, unterscheidet die Umweltbetrachtung zwischen den Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bereich der Aufhebung im Süden des Gebietes ist nicht betroffen, da hier kein Eingriff erfolgt und sich keinerlei Veränderung ergibt.

Gleichzeitig handelt es sich bei dem Bebauungsplan um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in welchem bereits eine Umweltprüfung erfolgte und in einem Umweltbericht dargestellt wurde. Die im Jahre 2010 stattgefunden Prüfung hat ergeben, dass auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen von einer weitgehend umweltfreundlichen Einbeziehung des Gebietes in den Landschaftsraum auszugehen sei. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen insgesamt keine

erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft | Klima und Landschaft als auch auf die Kultur- und Sachgüter erwarten.

Die Unterscheidung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 1. Änderung würde zu nicht nachvollziehbaren Ergebnissen kommen, weshalb auf der Basis der bestehenden Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes das Gesamtgebiet bewertet wird.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung lassen sich die möglichen Auswirkungen sachlich und zeitlich wie folgt unterteilen:

- **Baubedingte** Auswirkungen (meist temporär): Auswirkungen, die durch den Bau der für das "Sondergebiet- Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing" notwendigen Einrichtungen und die Herstellung der Stellplätze entstehen.
- **Anlagebedingte** Auswirkungen (meist dauerhaft): Auswirkungen, die von der optischen Wirkung des "Sondergebiet- Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing" und der dazugehörigen Stellplätze entstehen.
- **Betriebsbedingte** Auswirkungen (meist dauerhaft): Auswirkungen, die durch den Betrieb des "Sondergebiet- Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing" und der Stellplätze entstehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden aufgrund ihrer schwierigen Abgrenzung und ähnlichen Auswirkungen im Folgenden nur soweit möglich getrennt betrachtet.

Es werden die Wirkfaktoren in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis j) BauGB, beschrieben.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Bedeutung bzw. Erheblichkeit.**

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

- Art und Menge an Strahlung: Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes. Soweit Fahrer Abfälle entsorgen wollen, werden hierfür Müllbehälter vorgehalten. Betriebliche Abfälle größeren Umfangs sind aus den zugelassenen Nutzungen im Übrigen nicht zu erwarten.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes.

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Im direkten Umfeld sind keine Vorhaben geplant, deren Auswirkungen bei einer Kumulierung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens weitere Auswirkungen erwarten lassen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Baus des Parkplatzes.
- Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: Das ermöglichte Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes. Die dort parkenden LKW kommen von und fahren auf die B300 und A 8, sind somit ihm bisherigen Verkehrsgeschehen abgebildet.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Nördlich der Straße „an der Brandleiten“ befindet sich entlang der Straße größere Gehölzstrukturen mit anschließender Kiesparkplatzfläche und einer Pension. Umgrenzt wird diese Fläche durch Asphaltflächen der Infrastruktur. Nordöstlich, nach der Straße „an der Brandleiten“, befindet sich ein kleiner Waldbestand mit anschließendem Abbaugelände für Kies- und Schotter. Im Osten begrenzt ein landwirtschaftlicher Anwandweg das Plangebiet. Anschließend folgt der Bauernmarkt Dasing mit dazugehörigem asphaltiertem Parkplatz sowie eine weitere Ackerfläche. Im Süden fällt das Gelände nach einem Fuß- und Radweg mit seiner begrünten Böschungskante (3-10 m), welche mit kleineren Gehölzstrukturen durchsetzt ist, bis zur Autobahn BAB A8 steil ab. Im Westen begrenzt ein weiterer landwirtschaftlich Anwandweg, welcher auch als Radweg genutzt wird, mit anschließender Infrastruktur der B300 den Geltungsbereich. Innerhalb des Plangebiets, am nordöstlichen Rand, befindet sich eine kleinere Gehölzstruktur am Straßenrand „an der Brandleiten“. Ansonsten befinden sich keine weiteren Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs.

Bei der intensiv genutzten Ackerfläche ist von keiner hohen Artenvielfalt auszugehen. Die als Acker genutzte Fläche ist aufgrund regelmäßiger Mahd und regelmäßigem Jaucheaustrag als Lebensraum eher ungeeignet. Die Planfläche ist als Jagdrevier von Raub-/ Greifvögeln sowie Fledermausarten von geringer Bedeutung. Aufgrund der Siedlungs- und Straßennähe, der Nutzung als Ackerland sowie der fehlenden Strukturen im direkten Umfeld hat die Fläche für

Großsäuger keine hohe Bedeutung. Verbundachsen oder Wanderkorridore von Großsäugern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Andere Artengruppen (Reptilien, Amphibien etc.) besitzen keine relevanten Vorkommen im Ackerland.

*Artenschutz:*

In der ASK gibt es keine Fundpunkte aus dem Planungsgebiet und unmittelbar angrenzenden Flächen.

Auswirkungen:

*Baubedingt:*

Durch das Bauvorhaben -gilt auch für den Bau des Parkplatzes- erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Während der Bauzeit ist mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

*Anlage- und betriebsbedingt:*

Das Gebiet fällt zu Autobahn hin ab und liegt somit voll im audiovisuellen Störbereich, der je nach Art von 100 m bis 400 m betragen kann. Auch für die anderen Verkehrswege sowie den bebauten Bereich ist ein Störungskorridor von wenigstens 100 m anzunehmen. Entlang der West- und Südgrenze verläuft zudem ein Fuß- und Radweg, dessen Störwirkung stärker als der einer Straße sein kann. Somit besteht für Feldvogelarten eine ausgesprochen geringe Wahrscheinlichkeit, dass sie dort vorkommen. Es kann eventuell zu einem Verlust von Nahrungshabitaten von Greifvögeln und Fledermausarten kommen.

Durch die Herstellung von Grünflächen mit Bäumen entsteht ein neuer, sogar eher hochwertiger, Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes.

Bewertung:

Da sich keine seltenen Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereiches befinden, wird von Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen. Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes.

## 2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert. Das Bodengefüge im Bereich der Ackernutzung ist gestört. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas, liegt das Plangebiet im Bereich 47. In dieser Bodenkategorie finden sich fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse).

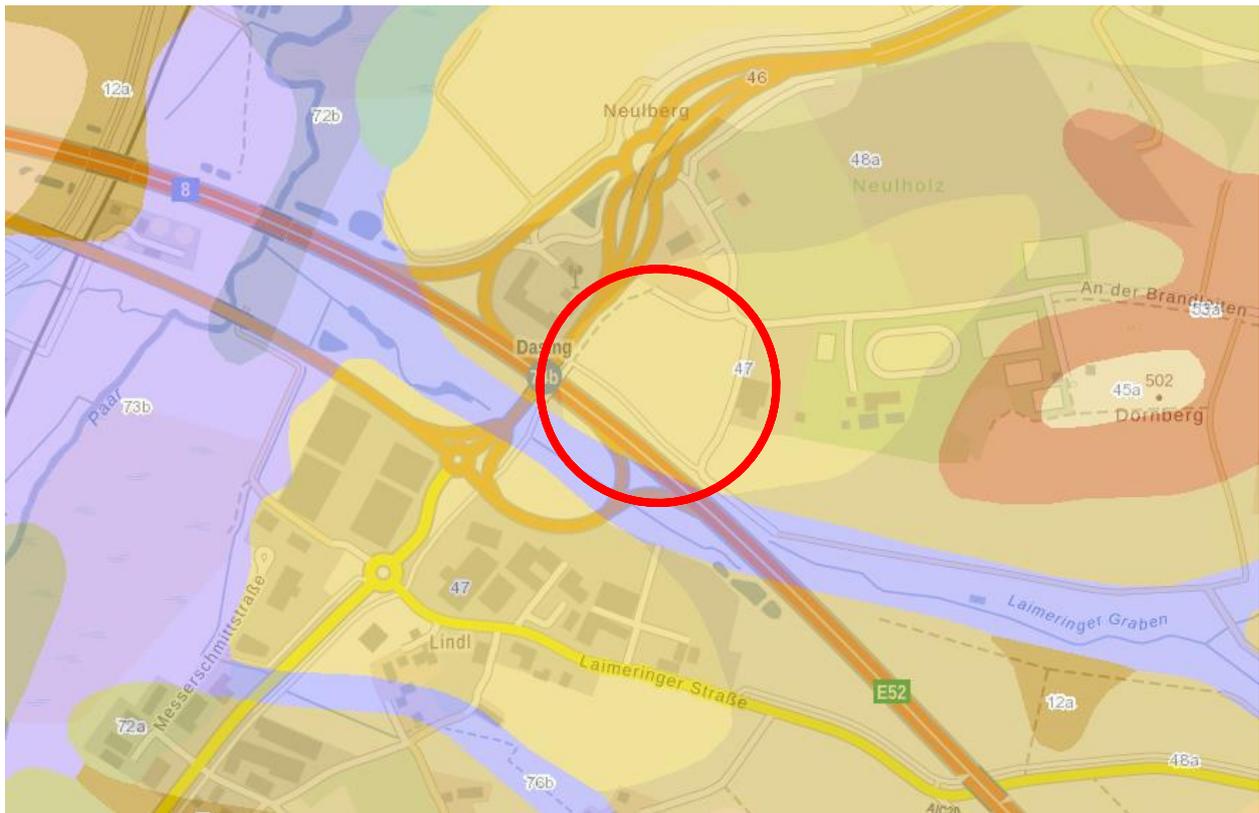


Abbildung 10: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (orange), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine **mittlere Schutzwürdigkeit** des Standortes (vgl. nachfolgende Tabellen). Für die Berechnung der Schutzwürdigkeit wurden die Werte zu Grunde gelegt, die im Plangebiet vorherrschen.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	Ackerland (A)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3,5
Bodenart	Anlehmgiger Sand (SI)	Retentionsvermögen	4
Zustands- / Bodenstufe	3	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)	Ertragsfähigkeit	2,5
Boden- / Grünlandgrundzahl	36 bis 44	<b>MITTELWERT</b>	<b>3,25</b>
Acker- / Grünlandzahl	35 bis 41	<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>3 (mittel)</b>

Tabelle 1: Bodenschätzung

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt:*

Die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird in Teilbereichen gestört, wobei durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung eine Vorbelastung besteht (der Boden im Bereich des Plangebiets ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert). Dies gilt auch für den Bau des Parkplatzes.

Während der Bauphase -namentlich für den Parkplatz- wird das Gelände in den Bereichen der internen Erschließung angeglichen und dabei teilweise durch Bodenausgleich aufgeschüttet. Außerdem kommt es in der Bauzeit zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag und es kann zu Erschütterungen kommen.

#### *Anlagebedingt:*

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau einerseits der LKW-Parkplätze, andererseits durch den Bau der für das "Sondergebiet- Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing" notwendigen Einrichtungen und die Herstellung der dazugehörigen Stellplätze gegenüber der jetzigen Nutzung als Ackerland. Es findet durch die topographische Angleichung des Geländes eine Überformung von dem natürlichen Geländeverlauf statt.

### Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

### Bestandsaufnahme:

Die Flächeninanspruchnahme -auch für den Parkplatz- beschränkt sich im Wesentlichen auf die bereits als Baufläche festgesetzte Fläche.

### Auswirkungen:

In Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich keine Veränderung.

### Bewertung:

Da es zu keiner weiteren Inanspruchnahme von Bauflächen kommt, wird von Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche ausgegangen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes oder im direkten Umfeld. Der Grundwasserflurabstand kann als mittel eingestuft werden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die „Paar“, die ca. 500 m westlich des Plangebiets verläuft. Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einem Düngeaustrag auszugehen, welcher die Grundwasserqualität beeinträchtigen kann. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine versiegelten Flächen.

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt:*

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind während der Bauzeit keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten. Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen.

#### *Anlagebedingt:*

Eingriffe / negative Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildungsrate liegen nicht vor, da das Oberflächenwasser -namentlich auch für den Parkplatz- in Form von Rückhaltemaßnahmen sowie auf den unversiegelten Flächen des Geltungsbereichs versickert wird. Der Austrag von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln mineralischem oder chemischem Düngemittel ist nicht zulässig.

### Bewertung:

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen. Positiv, vor allem auf das Grundwasser, wirken sich ausbleibende Düngeinträge aus.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet selbst kann auf Grund seiner räumlichen Lage, der relativ geringen Größe, der Nutzung und des Fehlens von Vegetationsstrukturen nicht als Kaltluft bildende Fläche definiert werden. Die derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit seiner Ackernutzung hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Es sind weder überlokale Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Auswirkungen:*Baubedingt*

Durch den Bau der für das “Sondergebiet- Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ notwendigen Einrichtungen, der Anlage der Stellplätze sowie der internen Erschließung werden die Baufahrzeuge Schadstoffe ausstoßen und bei trockenen Bedingungen Erde aufwirbeln.

*Anlagebedingt*

Die lokale Verdunstungsrate wird durch die Überbauung und Versiegelung geringfügig verändert, wobei die Aufgabe der Ackernutzung und die Anlage von Grünstrukturen sogar zu einer Verbesserung führen dürfte.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat durch seine jetzige Nutzung als Acker sowie die Lage im infrastrukturell geprägten Raum keine besondere Erholungsfunktion und kaum Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Südlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Bahnlinie Autobahn A8 und östlich die stark befahrene Bundesstraße B300. Von diesen Verkehrswegen werden erheblich Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Naturnahe Strukturen sowie für die Naherholung bedeutsame Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Entlang der westlichen Begrenzung sowie im Norden des Plangebiets verläuft eine Radwegeverbindung welche den Dasinger Ortsteil Lindl über die BAB A8 mit dem östlich gelegenen Ortsteil Laimering verbindet.

Auswirkungen:*Baubedingt:*

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen, die kurzzeitig die Wohn- und Erholungsfunktionen beeinträchtigen können.

*Anlagebedingt:*

Mit dem Betrieb des Sondergebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch die Parkplatznutzung sowie dem Lieferverkehr. Der vorhandene Radweg des Landkreises Aichach-Friedberg bleibt erhalten. Die Einsicht auf die baulichen Anlagen sowie auf die Stellplätze ist durch Eingrünungsmaßnahmen nur eingeschränkt möglich.

Die Interimslösung als LKW-Parkplatz entspannt die örtliche Parkplatzproblematik und führt langfristig, mit der geplanten Umnutzung in einen Omnibusbetriebshof mit Mobilitätshub, zu einem erhöhten Freizeitangebot für die örtliche Bevölkerung sowie zu einer Bündelung von

Individualverkehr. Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung sind als **gering** einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme:

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Naturraum-Haupteinheit dem „Unterbayerischem Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)“ sowie der Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (062)“ zugeordnet.

Das Planungsgebiet fällt zum Süden hin zur angrenzenden Bundesautobahn ab. Das grundsätzlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaftsbild wird dominiert von einer Zerschneidung durch die vorhandenen Infrastrukturen der Bundesstraße 300 und der A8. Siedlungsstrukturen der Gemeinde Dasing mit dem Hauptort und seinen Ortsteilen gliedern das Gebiet rechts und links des Verkehrsbandes. Der Flusslauf der Paar im Westen des Planungsgebiets stellt eine wichtige landschaftliche Verbindungsstruktur in Nord-Süd-Richtung dar. Die zu bebauenden Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Südlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzbestände.

Auf den überplanten Flächen selbst befinden sich keine landschaftstypischen oder landschaftsprägenden Elemente.

#### Auswirkungen:

##### *Baubedingt:*

Während der Bauzeit wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich auf das Landschaftsbild auswirken werden. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „An der Brandleiten“.

##### *Anlagebedingt:*

Die Höhe der Baukörper für das SO 1 bis SO 3 wird von 6,50 m bis maximal 10,0 m über dem zukünftigen Gelände festgelegt. Ausschließlich innerhalb des SO 4 ist die Höhe der Werbeanlage, in Form eines Werbepylons, mit maximal 18,0 m festgesetzt. Die baulichen Anlagen werden durch die vorgegebene Bauweise bzw. Gestaltung sowie die Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Westen des Plangebiets in die Umgebung eingebunden. Der LKW-Parkplatz wird ebenerdig ausgeführt, in Erscheinung treten lediglich die parkenden LKW, welche jedoch niedriger sind als die zugelassenen Gebäudehöhen.

#### Bewertung:

Veränderungen des Landschaftsbilds sind somit gegeben, sie sind allerdings auf Grund der örtlichen Vorbelastung des Raumes sowie der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen als gering zu beurteilen.

Es ist daher mit Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Das Plangebiet selbst hat keine kulturhistorische Bedeutung.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennummer D-7-7532-0216) befindet sich in ca. 750 m Nordwestlich des Plangebiets.

### Auswirkungen:

#### *Bau- und Anlagebedingt:*

Durch den Bau der für das “Sondergebiet- Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ notwendigen Einrichtungen und die Herstellung der Stellplätze werden keine Bau- und Bodendenkmäler berührt oder beeinträchtigt.

### Bewertung:

Die Auswirkungen des Vorhabens haben voraussichtlich eine **geringe** Erheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (mögliche Düngung, Pestizideinsatz). Intensive ackerbauliche Nutzung wirkt sich auf die Schutzgüter eher negativ aus. Dies gilt vor allem für den Boden und den Wasserhaushalt (Düngung, synthetische Stoffe). Bei derzeitiger Landnutzung liegt das Schwergewicht auf der Produktion von Nahrungsmitteln, somit sind Entfaltungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere nur sehr eingeschränkt gegeben.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anlage privater Grünflächen
- Anlage einer Obstwiese
- Großflächige Neupflanzung von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Durchlässigkeit des Zaunes für Kleinlebewesen zur freien Landschaft

Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Überdeckung durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche
- Schutz des Bodens vor Erosion durch die Umwandlung in Pflanzflächen
- durch die Umwandlung von Acker in Pflanzflächen entfällt der Einsatz von Dünger und Pestiziden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze
- Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

Schutzgut Wasser

- Beschränkung der Überdeckung durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche
- Großflächige Versickerung und Rückhaltemaßnahmen bzgl. des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze
- Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

Schutzgut Klima und Luft

- Grünflächen dienen als Puffer und Luftverbesserung
- Schaffung kleinklimatisch wirksamer Flächen (Pflanzflächen)

Schutzgut Landschaftsbild

- Anlage einer Obstwiese
- Großflächige Neupflanzung von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Einbindung der Objekte in die Landschaft durch Bepflanzung im Randbereich

**4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP		Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
landwirtschaftliche Fläche	gering	28.726,00	3		0,7	60.324,60
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>						<b>60.325</b>
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung	% (max. 20%)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität				Festsetzung § 7 Abs. 2	15
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens				Festsetzung § 5 Abs. 2, § 7 Abs. 1	5
<b>Summe</b>						<b>20</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>						<b>48.260</b>

Die Bereiche welche aufgehoben werden, sind von der Planung nicht berührt und müssen daher nicht ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff innerhalb des TG1 von 48.260 Wertpunkten (WP) erfolgt im TG2, auf der Flurnummer 610 der Gemeinde Dasing und der Gemarkung Rieden.

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	mesophile Gebüsche, Hecken	10	680	8,00	5440
2	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	2.840	9,00	25560
3	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G221	mäßig Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	2.500	7,00	17500
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>									<b>48500</b>

Der Ausgleich orientiert sich an den Festsetzungen für den Teilgeltungsbereich 2 „Ausgleichsfläche“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.09.2010, wobei die dort vorgesehenen Mulden bei einer späteren Entwicklung etwas verlegt werden müssten.

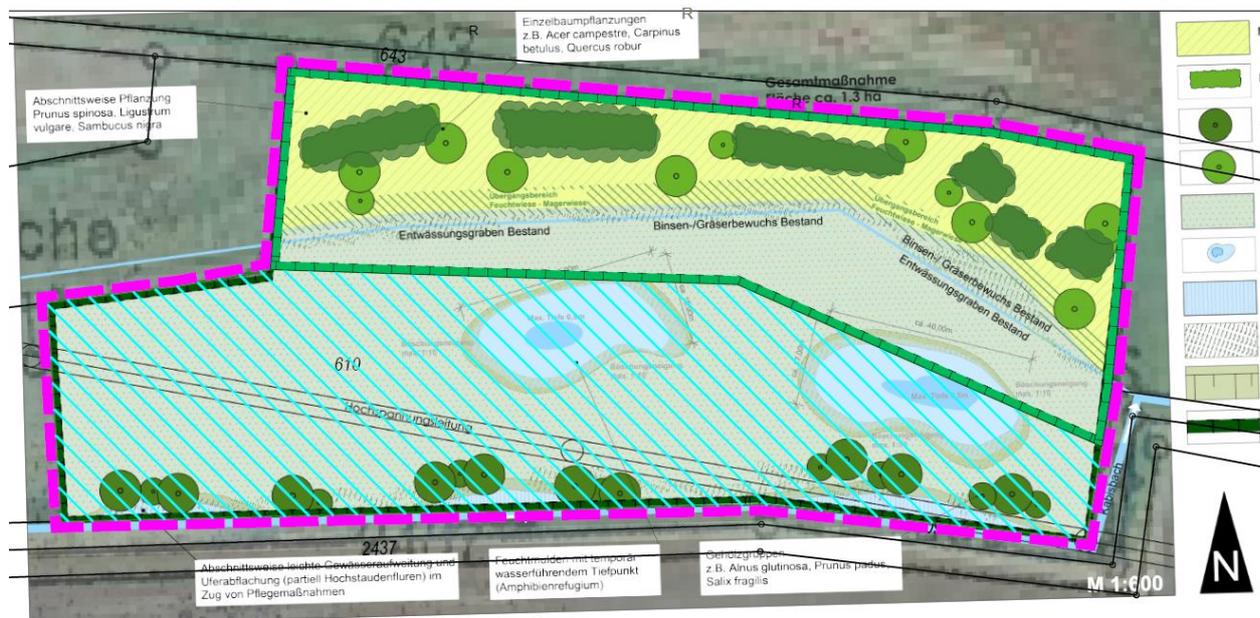


Abbildung 11: Bebauungsplan TG2 Ausgleichsfläche „Neubau Omnibusbetriebshof“ in der Fassung vom 28.09.2010 (Ursprungsfassung), o. M.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit zukünftig nahezu gleichem Baurecht handelt, schließen sich alternative Planungsmöglichkeiten aus.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Dasing überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Teilaufhebung und 1. Änderung sowie Erweiterung des Bebauungsplans Omnibusbetriebshof „Sondergebiet Transportunternehmen - Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 geändert am 23. Dezember 2022
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013 zuletzt geändert am 08.12.2022
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing i. d. F. v. 09.02.2018

- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen. Im TG1 sollen die baulichen Maßnahmen stattfinden, der TG2 ist für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der TG1 des Geltungsbereichs wird in dem überplanten Bereich landwirtschaftlich genutzt. Auch ansonsten sind keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen vorhanden.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden nicht negativ beeinträchtigt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgrenzenden infrastrukturellen Gegebenheiten durch Bundesautobahn und Bundesstraße bestehen Vorbelastungen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Westen werden im Geltungsbereich neue Lebensräume geschaffen, so dass hier von einer Verbesserung der Situation auszugehen ist. Für den Artenschutz verbessert sich die Situation, da mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung Teilflächen für Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden.

Eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung besteht für die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden, bedingt durch die Versiegelung von Flächen für den Betriebshof sowie die Stellplätze. Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die Überbauung sowie die Staubentwicklung und die Luftverschmutzung (Fahrzeuge) nicht negativ betroffen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind entsprechende Maßnahmen für einzelne Schutzgüter sowie grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer weitgehend umweltfreundlichen Einbeziehung des Gebiets in den Landschaftsraum auszugehen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima / Luft, Mensch und Landschaft als auch auf die Kultur- und Sachgüter erwarten.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch, Gesundheit und Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering