



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Anlass	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	2
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007).....	4
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Dasing	5
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	5
3.1	Räumliche Lage	5
3.2	Anbindegebot gem. LEP Bayern 2023.....	5
3.3	Bestehender Bebauungsplan Nr. 50.....	6
3.4	Derzeitige Nutzungen.....	6
3.5	Topografie.....	8
3.6	Standortkundliche Bodenkarte.....	8
3.7	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung.....	9
3.8	Schutzgebiete und Biotopflächen, Ausgleichsflächen.....	10
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
4.1	Verkehrerschließung	11
4.2	Ver- und Entsorgung, Löschwasser.....	12
4.3	Niederschlagswasser	12
5	Nutzungskonzept	13
6	Begründung zu den Festsetzungen	15
7	Immissionsschutz	16
8	FFH-Gebiet Paar und Ecknach	17
9	Artenschutz	17
10	Umweltprüfung	18
11	Flächenstatistik	18
	Literatur / Quellen	19

1 ANLASS

Im Norden der Gemeinde Dasing besteht seit mehr als 40 Jahren der Freizeitpark „Western-City“ mit den seit 2003 stattfindenden „Süddeutschen Karl-May-Festspielen“ sowie angeschlossenen Reiterhof und Reitschule (Bundesausbildungszentrum für RAI-Reiten). Seit einem Brand im Sommer 2017 ist ein Großteil der direkt an der B 300 gelegenen Western-City zerstört.

Die Gemeinde Dasing hat zur Fortführung der oben beschriebenen Nutzungen den Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ aufgestellt und am 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde das Gesamtareal veräußert. Der neue Eigentümer sieht für den bestehenden und stark geschädigten Freizeitpark eine neue Konzeption vor, in deren Mittelpunkt Freizeit- und Erlebnisangebote für Kinder und Familien stehen. Vorgesehen ist dabei eine touristisch geprägte und auf Familien ausgerichtete Freizeiteinrichtung mit Gastronomie, Handwerker- und Manufakturenmarkt, Kunsthandwerk, Handel, Beherbergung und ergänzenden Einrichtungen sowie Einrichtungen für kulturelle Veranstaltungen. Die im bisherigen Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ zulässigen Nutzungen werden durch die Western-City dominiert und stehen somit im Widerspruch zu künftigen Vorstellungen.

Die Gemeinde Dasing unterstützt das neue Konzept und hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 beschlossen.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ wird aufgehoben.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Raumstruktur

Nach der Strukturkarte des LEP gehört die Gemeinde Dasing dem allgemeinen ländlichen Raum im Umgriff des Verdichtungsentrums Augsburg an. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Mittelzentren Friedberg und Aichach und nur wenig weiter entfernt die Stadt Augsburg.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023



Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(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.

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)

Fachliche Ziele und Grundsätze zum SiedlungswesenBV 1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)



Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“, Regionalplan Region Augsburg (2007)

Ziele und Grundsätze B II Wirtschaft, 4 Tourismus

4.3 (G) Es ist anzustreben, den Ausflugs- und Kurzeittourismus in der Region weiter zu stärken.

Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 „Paar- und Ecknachtal“

Gemäß Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans der Region Augsburg aus dem Jahr 2007 (RP) liegt der Geltungsbereich am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 „Paar- und Ecknachtal“.

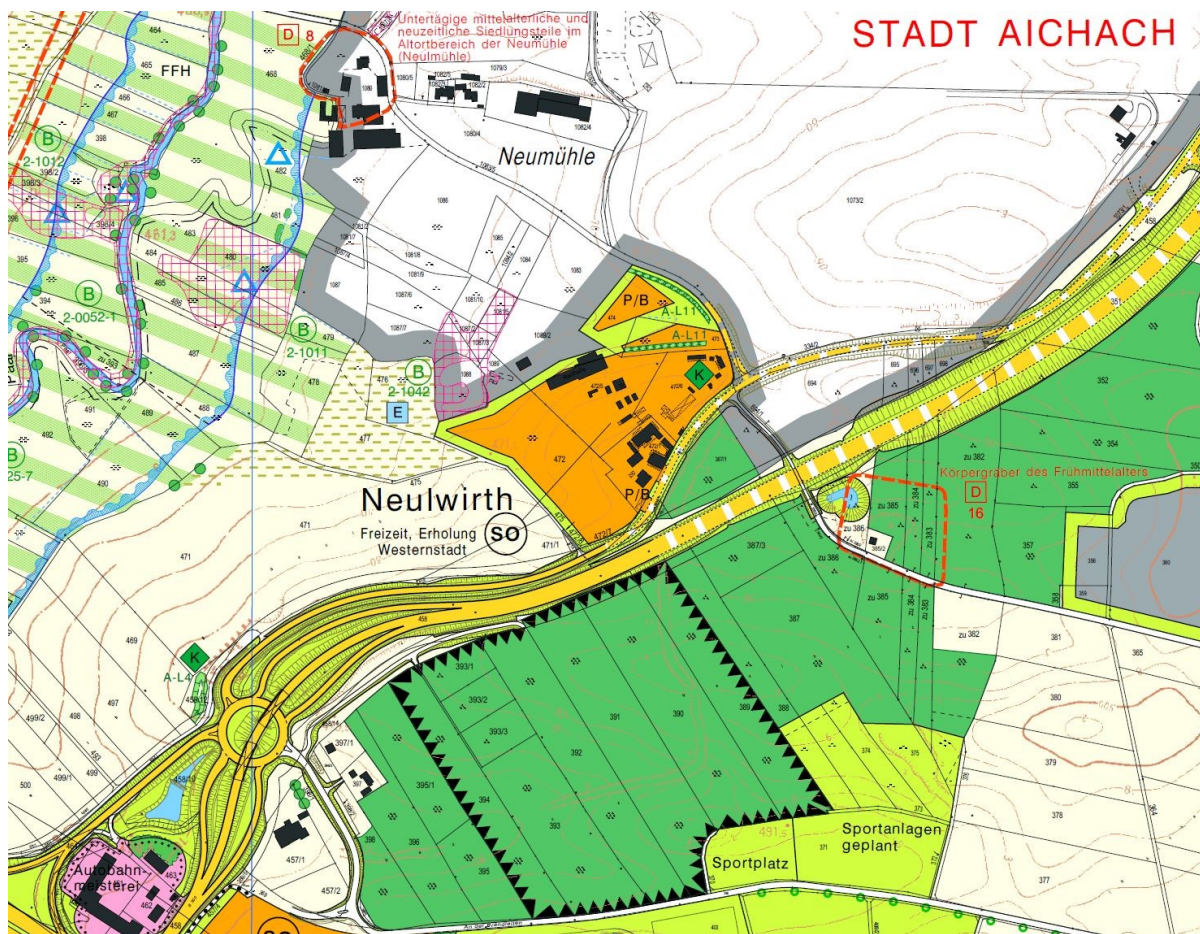
Paar und Ecknach sind zusammen mit der Weilach die prägenden Fließgewässer des Tertiär-Hügellandes innerhalb der Region. In den intensiv landbaulich genutzten Bereichen bilden diese Talauen mit den - teils mäandrierenden Gewässerabschnitten - ökologische Ausgleichsräume. In Verbindung mit reichstrukturierten Talflanken und Aussichtspunkten sowie angrenzenden Waldgebieten [...] sind sie wichtige Erholungsgebiete im Osten von Augsburg.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Dasing

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dasing wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche für Freizeit, Erholung, Westernstadt sowie Parkplätze für Pkw und Busse abgebildet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet“ - folgt somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2010. Die im vorliegenden Bebauungsplan definierte Zweckbestimmung stellt lediglich eine Präzisierung dar.

Neben der Sonderbaufläche stellt der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen mit dem Entwicklungsziel Gehölzlebensräume dar.

Der Bebauungsplan wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2010 mit der Sonderbaufläche Freizeit, Erholung, Western-Stadt

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Die ehem. Western-City befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Dasing, unmittelbar im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 300 (Augsburg – Ingolstadt) und der Autobahn BAB 8 (München – Stuttgart) und damit direkt an der Autobahnanschlussstelle Dasing.

Nördlich des Gebiets folgt das Stadtgebiet Aichach mit der Neumühle und der Sondermülldeponie. Teile der Reitanlagen greifen im Norden über die Gemeindegrenze hinaus und befinden sich auf Gebiet der Stadt Aichach.

3.2 Anbindegebot gem. LEP Bayern 2023

Im überplanten Bereich gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet Western City – Reiterhof aus dem Jahr 2022. Dieser Bebauungsplan umfasst die vor etwa 40 Jahren bei

Neulwirth entstandene Western-City und die daran angrenzende Reitanlage. Die vorhandenen bzw. durch Brand zerstörten baulichen Anlagen sind baurechtlich genehmigt. Das im LEP geforderte Anbindegebot soll die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und zu keinem Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich führen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 und schließt das südwestlich anschließende und im Flächennutzungsplan für eine Freizeitnutzung bereits vorgesehene Flurstück 472 mit ein.

Die Gemeinde Dasing geht aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Western-City und der Reitanlagen am Standort Neulwirth sowie der im Flächennutzungsplan seit 2010 abgebildeten Freizeitnutzung davon aus, dass der Bebauungsplan im Sinne des Bayerischen Landesentwicklungsprogramm aufgestellt wird.

3.3 Bestehender Bebauungsplan Nr. 50

Die Gemeinde Dasing hat im Jahr 2022 den Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ aufgestellt. Der Bebauungsplan trat am 22.11.2022 in Kraft. Ziel des Bebauungsplans war es, die seit mehr als 40 Jahren im Freizeitpark „Western-City“ mit den seit 2003 stattfindenden „Süddeutschen Karl-May-Festspielen“ und angeschlossenem Reiterhof und Reiterschule am Standort Neulwirth planungsrechtlich zu sichern.



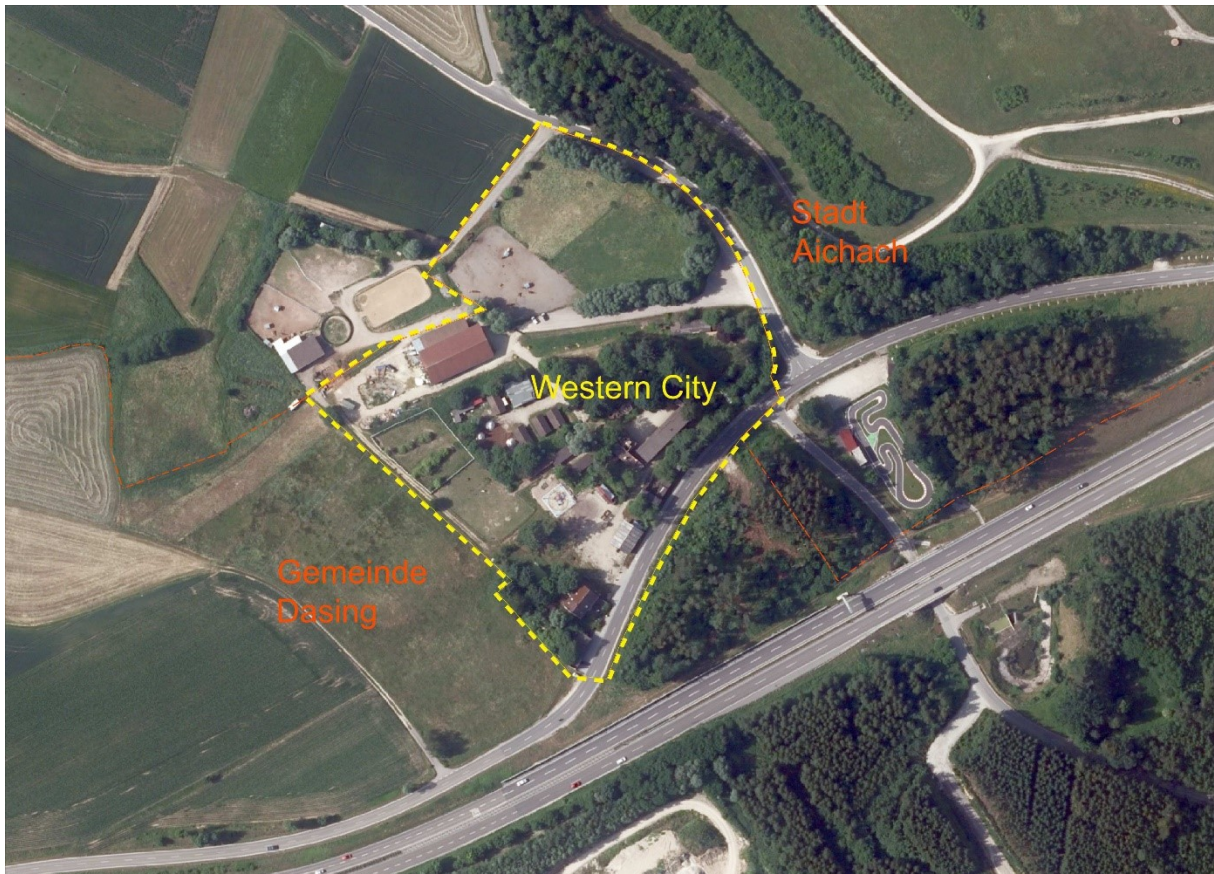
Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 50 (unmaßstäblich)

Seit einem Brand im Sommer 2017 ist ein Großteil der direkt an der B 300 gelegenen Western-City zerstört. Sechs Gebäude brannten völlig nieder, die Freilichtbühne und das Western-Fort sowie das Ferienlager für Kinder blieben bestehen.

Ziel des Bebauungsplans war es, die seit mehr als 40 Jahren im Freizeitpark „Western-City“ mit den seit 2003 stattfindenden „Süddeutschen Karl-May-Festspielen“ und angeschlossenen Reiterhof und Reiterschule an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern.

Der stark geschädigte Freizeitpark sollte mit einer neuen Nutzungskonzeption weitergeführt werden. Planungsrechtlich befand sich das Gesamtareal im Außenbereich und eine dauerhafte bauliche Nutzung war nur mit der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen möglich.

3.4 Derzeitige Nutzungen



Übersicht Luftbild 2022 (unmaßstäblich) mit dem Geltungsbereich des BP Nr. 50 „Western-City-Reiterhof“

Der Planungsbereich ist bereits durch die im Bebauungsplan definierten Nutzungen „Western City“ und „Reiterhof“ überprägt.

Innerhalb des Sondergebietes Western City besteht die Anlage der Karl-May-Festspiele mit Freilichtbühne und Zuschauertribüne. Die daran anschließende Western City wurde weitgehend durch Brand zerstört und liegt derzeit als befestigte Fläche vor. Im südlichen Bereich folgt das ehem. Gasthaus mit derzeitiger Wohnnutzung und anschließenden Gartenflächen.

Westlich davon befinden sich die Anlagen des Reiterhofes mit Reithalle und Stallungen. Innerhalb des dort festgesetzten Sondergebietes Reiterhof bestehen derzeit Übernachtungsmöglichkeiten in Blockhütten. Weitere Nebengebäude vervollständigen den baulichen Bestand. Die Reithalle ist von Paddocks und weiteren Anlagen für den Reitsport umgeben, die sich meist außerhalb des Gemeindegebietes Dasing befinden und somit Teil des Aichacher Stadtgebietes sind.

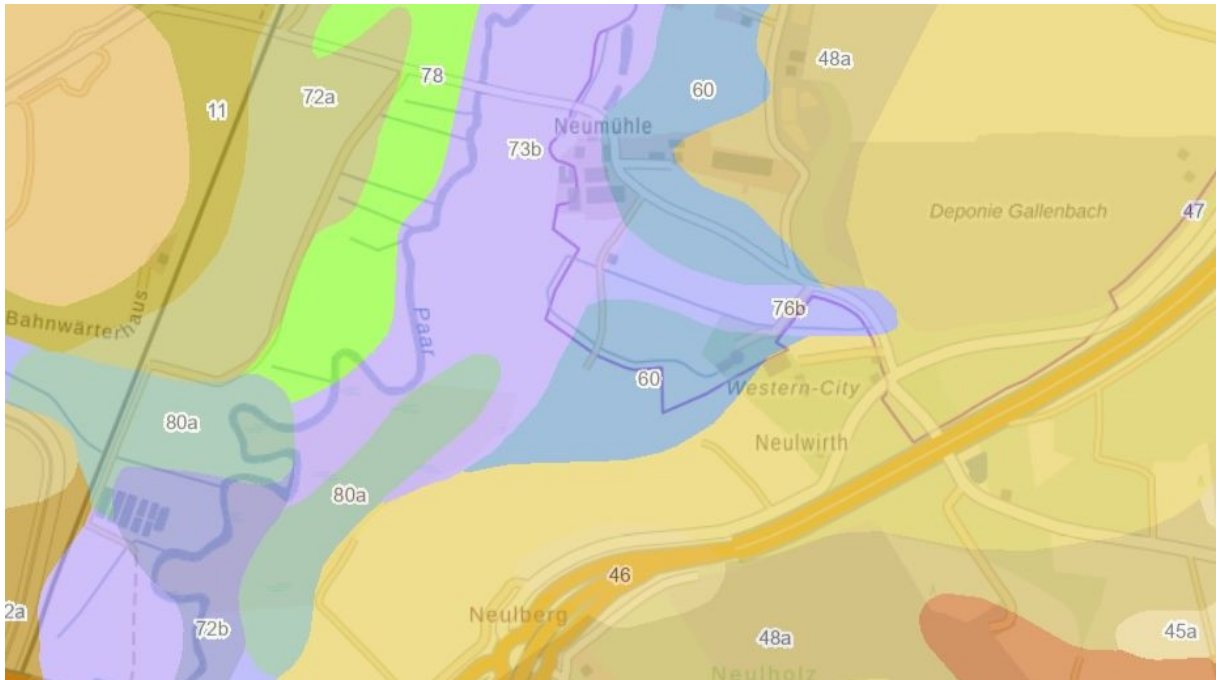
Entlang der Straße zur Neumühle sowie an der Zufahrt zur Reithalle befinden sich Pkw- und Bus-Stellplätze für Besucher der bisherigen Karl May-Festspiele. Von den Parkplätzen führt entlang der Gemeindeverbindungsstraßen ein Fußweg ins bisherige Veranstaltungsgelände.

3.5 Topografie

Das Gebiet befindet sich am Rand des Paartals im Übergang zum Hügelland. Im Zufahrtsbereich parallel zur B 300 liegen Höhenlagen zwischen 478 m und 483 m ü NN vor. Von der dortigen Erschließungsstraße fällt das Gelände nach Westen ins Paartal auf etwa 470 m ü NN hin ab. Innerhalb des Areals liegen teilweise Neigungen von mehr als 10% vor. Im Talbereich der Paar nimmt die Reliefenergie deutlich ab.

3.6 Standortkundliche Bodenkarte

Das Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung bilden die Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (Sand sowie Ton, Schluff und Mergel).



Ausschnitt Übersichtsbodenkarte (Umweltatlas Bayern 2024)

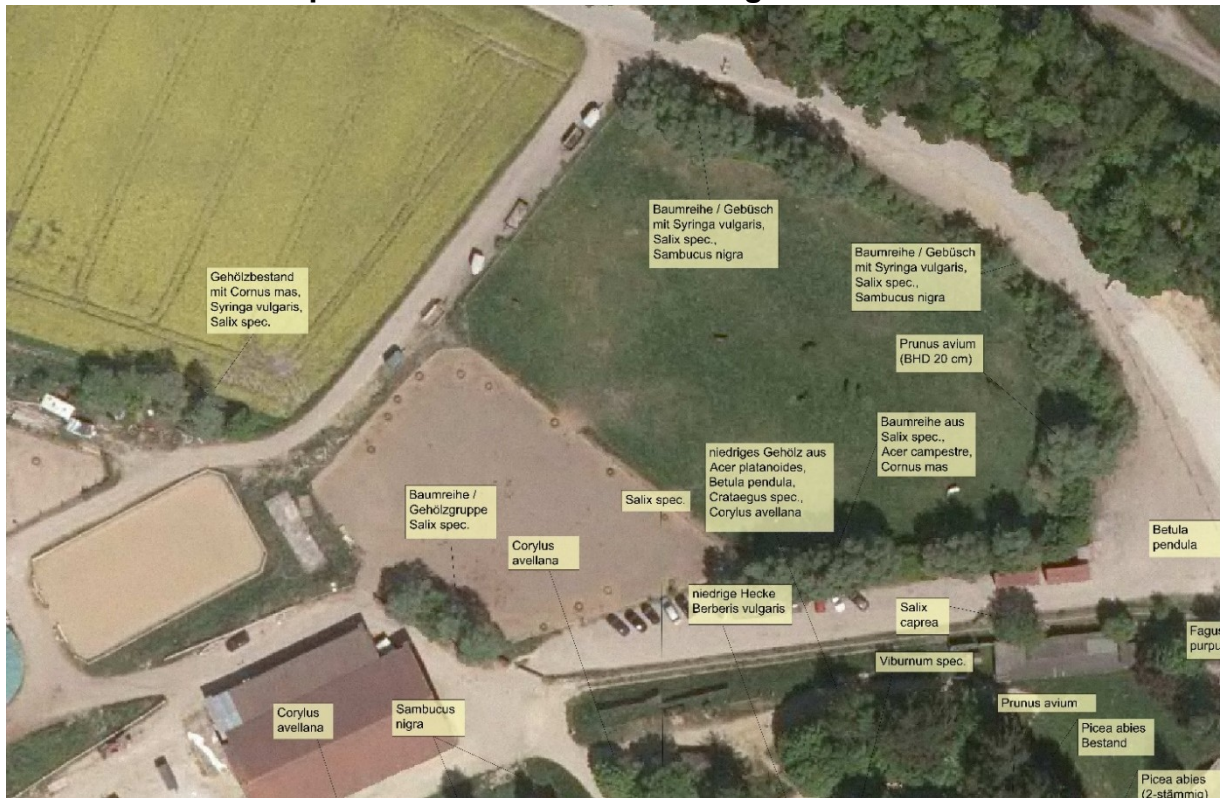
Nach der standortkundlichen Bodenkarten liegen im Gebiet überwiegend Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand vor. Dabei handelt es sich um leichte, tiefgründige Sandböden mäßig frischer bis mäßig trockener Ausprägung vor. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich folgen Bodenkomplexe der Hang- und Quellen-Gleye sowie innerhalb der Geländeerinne auch Gleye aus lehmigen Talsedimenten.

Aufgrund der mittleren bis hohen Durchlässigkeit und entsprechend eingeschränktem Filter- und Puffervermögen sind die Böden im Gebiet als relativ empfindlich einzustufen. Stoffeinträge und -verlagerungen in den Boden bzw. das Grundwasser sind nicht auszuschließen.

Im Geltungsbereich sind durch die vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen bereits starke anthropogene Bodenveränderungen vorhanden.

Oberflächengewässer liegen im Planungsgebiet nicht vor.

3.7 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung



Gehölzstrukturen im Bereich Reiterhof (Luftbild 2018)



Gehölzstrukturen im Bereich ehem. Western-City (Luftbild 2018)

Der Planungsbereich ist bereits durch die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 50 definierten Nutzungen „Western City“ und „Reiterhof“ überprägt. Dabei stehen im Bereich des Reiterhofes die Reithalle mit Stallungen und die Außenbereiche für die Pferde im Vordergrund. Grünstrukturen sind auf die Randbereiche entlang der Stellplätze beschränkt bzw. nur punktuell vorhanden.

Die ehem. Western-City und insbesondere das Umfeld der Freilichtbühne ist dagegen von Gehölzstrukturen durchzogen und geprägt. Neben einigen standortgerechten und z.T. auch alten Laubbäumen sind hier auch Fichten in größerem Umfang und auch fremdländische Arten vertreten.

Der südwestlich angrenzende Bereich unterliegt einer Grünlandnutzung.

3.8 Schutzgebiete und Biotopflächen, Ausgleichsflächen

Etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs verläuft das FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“. Es handelt sich um einen weitgehend naturnahen Flusslauf mit Altwässern, Flachland-Mähwiesen und weiteren Grünland-Lebensraumtypen in der Aue.

Westlich der bestehenden Reitanlage liegt das nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Nasswiesen und Großseggenriede südlich Neumühle“ (Biotop Nr. 7532-1042). Die Hauptbiotoptypen sind Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen und Sümpfe.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt nach der Biotopkartierung 2002 ein weiteres geschütztes Biotop auf den Flurstücken 473 und 474 (Binsensumpf südöstlich Neumühle, Biotop Nr. 7532-1019). Für die Nutzung als Pferdeweide wurde die etwa 1.500 m² große Feuchtfäche gegen Leistung einer Ersatzzahlung an den Bay. Naturschutzfond (Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 16.11.2009, Aktenzeichen A0500859) verfüllt. Die Fläche wird weiterhin in der Biotopkartierung geführt, ist allerdings seit einem Jahrzehnt nicht mehr existent.



Erfasste Biotopflächen 2020 (rötliche Flächen) und beim Bay. LfU vermerkte Ökokatasterfläche (grün schraffiert)

Auf demselben Flurstück befinden sich Gehölzstrukturen entlang der Verkehrsanlagen. Sie dienen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die dort 2005 genehmigten 78 Pkw und Bus-Stellplätze. Die Flächen umfassen mit einer Tiefe von 5 m zusammen etwa 750 m². Im Ökoflächenkataster des Bay. LfU sind dagegen beide Flurstücke 473 und 474 in ihrer Gesamtausdehnung mit einer Fläche von ca. 1,09 ha unabhängig der tatsächlich stattfindenden Nutzung und Genehmigung (Verkehrsflächen, Stellplätze, Paddock) fälschlicherweise im Ökoflächenkataster ÖFK verzeichnet.

Nach vorliegenden Kenntnissen beschränkt sich die Ausgleichsfläche jedoch auf die genannten Gehölzstrukturen mit einem Umfang von 750 m².

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Das Sondergebiet wird durch die alte B 300 über den Kreisverkehr an der BAB-Anschlussstelle Dasing bzw. über die Anschlussstelle Oberneul an der B 300 erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zusätzlich besteht die Anbindung über das Paartal zur Kreisstraße AIC 10 im Westen über die Straße zur Neumühle.

Für die künftige Nutzung mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und Knotenpunkte sowie die Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet-Parkplatz untersucht.

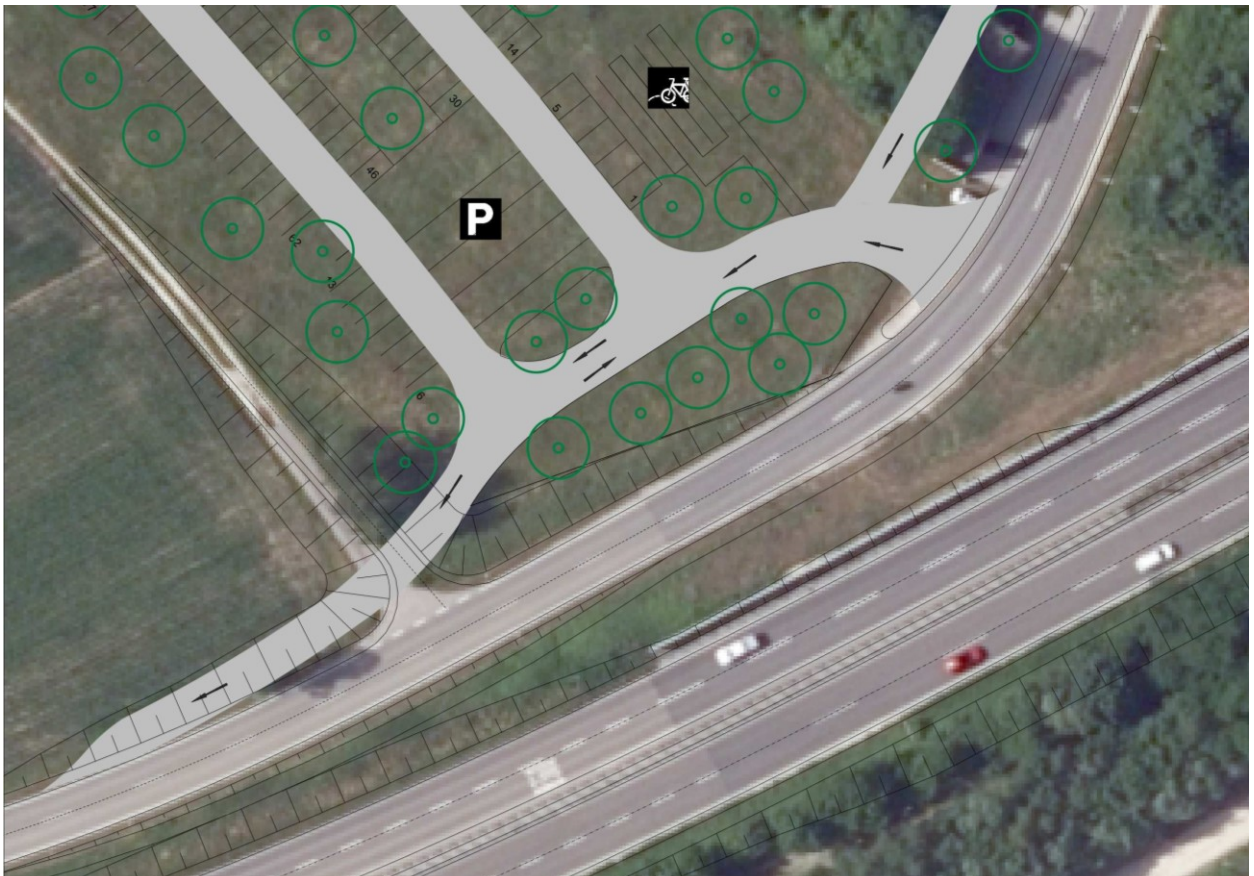
Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten

- Ein- und Ausfahrt Parkplatz an der Straße Neulwirth,
- Kreuzung Neulwirth / Straße Unterführungen B 300 und
- Kreuzung Neulwirth / Neumühle

zu keinen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrswege führt.

Die Verkehrsuntersuchung von RegioConsult. Verkehrs- und Umweltmanagement, Marburg vom Februar 2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Für die Parkplatz An- und Abfahrt ist eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Eine Ausfahrt ist nur in Richtung Kreisverkehr an der Autobahnanschlussstelle möglich.





Fahrzeuge in Richtung Aichach müssen somit den Kreisverkehr an der Autobahnanschlussstelle Dasing und die Auffahrt zur B 300 benutzen. Damit wird der Verkehrsfluss optimiert und die Unfallgefahr reduziert.

4.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe. Die vorhandene Wasserleitung - PE DA50mm vom Schacht am Kreisverkehr - mit dem Grundstücksanschluss Haus-Nr. 3 ist allerdings für die künftige Nutzung nicht ausreichend dimensioniert.

Zur Versorgung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen wird eine neue Wasserleitung ins Sondergebiet verlegt. In diesem Zusammenhang wird auch die erforderliche Löschwasser-versorgung sichergestellt.

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Abwässer werden der Kläranlage Dasing zugeführt.

4.3 Niederschlagswasser

Im Vorfeld erfolgten Versickerungsprüfungen von Niederschlagswasser an fünf Stellen mittels Schürftgruben (Grundbaulabor Aichach, Februar 2024). Dabei stellte sich heraus, dass die Standorte der Schürfe 1 und 5 im Übergang zum Paartal für eine Versickerung nicht geeignet sind.

An den Schürfen 2 und 4 konnten für eine Versickerung geeignete, beim Schurf 3 nur bedingt geeignete Verhältnisse festgestellt werden.

Es wird vorgesehen, Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen abflussrelevanten Flächen sowie aus der Parkplatzfläche über technische Einrichtungen bzw. flächenhaft über bewachsene Oberbodenschichten zur Versickerung zu bringen. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan eine Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung (im Umgriff des Schurf 1) westlich der Parkplatzfläche vor. Hier besteht die Möglichkeit, das Gelände anzuheben und naturnahe Regenrückhaltegräben mit sickerfähigem Material und ausreichend Abstand zum Grundwasser herzustellen. Hier kann Niederschlagswasser zurückgehalten und versickert sowie gedrosselt in den in den angrenzende Biotopfläche bzw. den dort verlaufenden Gräben abgeleitet werden.

Für sämtliche Entwässerungsmaßnahmen sind die Arbeitsblätter DWA A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, DWA A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ und DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) maßgeblich.



Lage der Schürfe mit den durchgeführten Versickerungsversuchen (Grundbaulabor Aichach 2024)

5 NUTZUNGSKONZEPT

Das Areal der ehem. Westen-City wurde durch Münchner Beeren GmbH übernommen. Dieses aus der Landwirtschaft stammende Traditionsunternehmen betreibt seit Jahrzehnten Beeren-

und Gemüsegelder zum Selberernten sowie „Beeren-Cafés“ im Großraum München mit angeschlossenen naturnahen Spielplätzen und weiteren Spielmöglichkeiten.

Auf dem Gelände der ehem. Westen-City sollen die bisherigen Aktivitäten weiterentwickelt und am Standort Dasing ein ganzjähriger „Erlebnishof“ mit Gastronomie, Erlebniswerkstätten, Verkaufsbereiche, Indoor- und Outdoor-Spielbereiche sowie weiteren auf Familien ausgerichtete Freizeiteinrichtungen entstehen.



Nutzungskonzept auf der ehem. Westen-City (Brugger 2024)

Das Konzept beinhaltet neben ländlich und auch landwirtschaftlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder auch den Handel mit themenbezogenen Waren, „gläserne Produktion“ mit Edutainment-Charakter und Verkauf der dort produzierten Waren. Neben gastronomischen Angeboten soll auch eine Beherbergung stattfinden können. Darüber hinaus ist die Freizeiteinrichtung ganzjährig auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet.

Neben Manufakturen, gastronomischen Einrichtungen und ländlich/ geprägten Freizeitparkaktivitäten im Innen- und Außenbereich für Kinder und Familien, wie etwa Achterbahn, Bulldog-Bahn und Traktor-Kino, Kinder-Zug, Pony-Reiten, Streichelzoo und weiteren Vergnügungsattraktionen ist ein Aussichtsturm mit Rutschen vorgesehen.

Die Außenanlagen werden durch ein barrierefreies Wegesystem – einschl. eines Aufzuges im Aussichtsturm - erschlossen.



6 BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet „Hofis Erlebnispark“** mit der **Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufaktur, Produktion und Verkauf** festgesetzt.

Diese Zweckbestimmung umfasst ein Gesamtkonzept aus Freizeiteinrichtungen in und außerhalb von Gebäuden, gastronomischen Angeboten, Beherbergung, erlebnis- und tourismusorientierte Verkaufsmöglichkeiten, Handwerksmanufakturen einschl. Kunsthandwerk und deren Verkauf, sowie Handel und Verkauf von Nahrungsmittelspezialitäten und Frischwaren.

Die funktional zusammenhängenden Nutzungen werden innerhalb des Sondergebietes räumlich gegliedert:

- Das SO 1 beinhaltet dabei die Hauptnutzungen des Sondergebietes mit Indoor/Outdoor-Spielmöglichkeiten, Gastronomie, Manufakturenmarkt und Verkaufsmöglichkeiten, Ausstellungsflächen sowie Büro- und Verwaltungsräume.
- Das SO 2 ist begrenzt auf eine Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige. Schwerpunktmäßig sollen hier aber Wohnungen für Mitarbeiter entstehen.
- Im SO 3 am nordwestlichen Rand des Sondergebietes entstehen Ferienwohnungen, die Teil des Erlebnisparkes sind und die einen mehrtägigen Besuch ermöglichen.
- Das SO 4 umfasst die bisherige Reithalle, die Teil des künftigen Konzeptes ist und mit Gastronomie, Einrichtungen für das Freizeitvergnügen, Gewächshäuser und Verkaufsflächen ergänzt wird.
- Das SO 5 beinhaltet im Wesentlichen die Außenbereiche des Erlebnisparks mit unterschiedlichen Vergnügungsattraktionen, Spielplätzen, Tiergehege und Pony-Reiten sowie ein Aussichtsturm, der einen Überblick der Umgebung gewährt. Auch gastronomische Angebote und Gewächshäuser können hier entstehen.

Mit den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet werden die Zulässigkeiten abschließend definiert. Anderweitige gewerbliche Tätigkeiten scheiden im Sondergebiet damit aus. Dies gilt insbesondere für Einzelhandelsagglomerationen.

Die **Baugrenzen** umfassen praktisch das gesamte Sondergebiet. Ausgenommen davon sind nur die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Damit wird für die künftige Nutzung eine größtmögliche Flexibilität sichergestellt.

Innerhalb der Sondergebietsfläche gilt eine **GRZ von 0,5**. Diese kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Neben der GRZ sieht der Bebauungsplan die Begrenzung der baulichen Nutzung mittels Geschossflächen vor. So bildet die GFZ mit 0,5 die Obergrenze.

Teile des bestehenden Reiterhofes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Für die auf Aichacher Stadtgebiet befindlichen Anlagen gelten die Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes selbstverständlich nicht.

Die Einteilung des Sondergebietes erfolgt nicht nur hinsichtlich der zulässigen Nutzungen, sondern insbesondere auch zur Höhengliederung der Gebäude und der baulichen Anlagen. Mit den zulässigen **Wand- und Firsthöhen** wird eine zum Paartal abfallende Höhenstaffelung angestrebt. Mit den zulässigen Gebäudehöhen können im SO 1 bis zu 16 m hohe Gebäude entstehen. Im SO 4 – der Bereich der bestehenden Reithallen – am Übergang zur offenen Paaraue sind noch bis zu 11 m hohe Gebäude möglich. Bezüglich der Höhenfestlegungen stellt das SO 5 eine Sonderregelung dar. In diesem Teilbereich können neben dem Rutschenturm, Fahrattraktionen wie z.B. eine Achterbahn oder Karussells mit einer Höhe bis zu 500 m üNN (SO 5a) entstehen. In Bezug zum anstehenden Gelände bedeutet dies am Oberhang eine Höhe von bis zu 22 m und am Unterhang bis zu 27 m. Für das nach Südwesten anschließende SO 5b beträgt die Maximalhöhe 485 m ü NN. Die reduzierte Höhe berücksichtigt die



dortige Topografie. Entstehen im SO 5 Gebäude, gelten für die Firsthöhe 483.00 m üNN und für die Wandhöhe 480.00 m üNN.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes werden Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese **private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken** ist verkehrsgünstig an der Erschließungsstraße gelegen. Hier stehen bis zu 173 Pkw-Stellplätze, Busparkplätze sowie Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung. Weitere Stellplätze können bei Bedarf an der Gemeindeverbindungsstraße zur Neumühle genutzt werden. Diese bereits vorhandenen 30 Stellplätze sind ebenfalls als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Gem. §12 BauNVO sind zudem Stellplätze in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig. So können innerhalb des Sondergebietes Stellplätze für Mitarbeiter oder für Feriengäste hergestellt werden, ohne die Besucherparkplätze dauerhaft zu belegen.

Zur Eingrünung der Stellplatzflächen bzw. künftiger baulicher Anlage werden **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** bzw. **Baumpflanzungen** festgesetzt. Weiter Anpflanzungen durchgrünen das Sondergebiet und sollen eine naturnahe Umgebung für den Erlebnispark gewährleisten.

Im Sondergebiet gilt eine Begrenzung der **Verkaufsfläche** von 1.200 m² im SO 1 und zusätzlich 50 m² im SO 4. Damit wird zwar die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Allerdings handelt es sich um Verkaufsflächen atypischer Warensortimente, die weder der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs noch mit einem innenstadtrelevanten Warensortiment gleichzusetzen wären. Stattdessen sind die Verkaufsflächen und das Warenangebot als untergeordneter Bestandteil der Sondergebietsnutzung einzustufen. Die Maßgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten gem. LEP treffen auf das touristisch und auf den Erlebnispark ausgerichtete Warenangebot nicht zu.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Entsorgung fest. Diese dient dem **Rückhalt von Niederschlagswasser** aus dem Sondergebiet und der Parkplatzfläche. Gleichzeitig wird hier auch ermöglicht, eine Teilfläche für Spielzwecke mit zu verwenden.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.03.2024 mit der Auftrags-Nr. 8610.2 / 2024 - FH angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die Gemeinde Dasing kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Verkehrswege bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Aus der B 300 und der Gemeindeverbindungsstraße wirkt Verkehrslärm in das Sondergebiet ein. Bei einer freien Schallausbreitung führt dies zu einer Lärmbelastung an den Gebäuden im SO 2 (Mitarbeiterwohnungen) und SO 3 (Ferienwohnungen). Durch die Riegelbebauung im SO 1 ist allerdings von deutlich geringeren Belastungen in den genannten Teilbereichen auszugehen.

Besonders vom Verkehrslärm betroffen ist das SO 1. Hier ist eine Wohnnutzung allerdings nicht vorgesehen und die Verwaltungstätigkeiten konzentrierten sich auf den Tageszeitraum. Von einer unzulässigen Lärmeinwirkung in besonders geschützte Räume ist nicht auszugehen.



Gewerbelärm

Als möglicher Emittent gewerblichen Lärmes wird der Betrieb der benachbarten Deponie eingestuft. Daraus resultieren wiederum Lärmeinwirkungen in das SO 2 und SO 3. Auf der rekultivierten Deponie ist der Betrieb allerdings deutlich eingeschränkt, so dass von keinen störenden Lärmemissionen für die Mitarbeiterwohnungen- bzw. die Gebäude für die Beherbergung ausgegangen werden kann.

Für Details ist auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung zu verweisen.

8 FFH-GEBIET PAAR UND ECKNACH

Westlich des Areals der ehem. Western-City folgt in einem Abstand zwischen etwa 125 m und 350 m das FFH-Gebiet 7433-371 „Paar und Ecknach“. Zur Abschätzung möglicher Auswirkungen der künftigen Nutzung wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage und des Abstandes zum FFH-Gebiet sowie fehlender FFH-Lebensraumtypen im Sondergebiet und auch im Umfeld des Reiterhofes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-gebietes sowie den prioritären Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zu prognostizieren sind.

Die FFH-Vorprüfung von RegioConsult. Verkehrs- und Umweltmanagement, Marburg vom Februar 2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

9 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung erfolgte auch eine faunistische Bestandsaufnahme im Gebiet. Dabei wurden insgesamt 31 Vogelarten verhört oder beobachtet. Innerhalb des Planungsgebietes konnte der Brutnachweis von Haussperling und Rauchschwalbe an der Reithalle und den Stallungen sowie des Feldsperlings im Umgriff des bisherigen Hüttendorfes südlich der Reithalle erbracht werden.

Für weitere Vogelarten (siehe FFH-Vorprüfung) liegt ein Brutverdacht im Gebiet nahe. Darunter fallen die Goldammer und sog. „Allerweltsarten“. Die weiteren Arten wurden als Nahrungsgäste, Durchzügler eingestuft oder außerhalb des Gebietes beobachtet.

Zur Erfassung der Fledermausarten wurde der Geltungsbereich und die umliegenden Strukturen mehrmals mit einem Batlogger untersucht sowie die zugängigen Gebäudeteile begangen und auf Kot- und Fraßspuren hin begutachtet. Hinweise, die auf ein Fledermaus-Quartier hindeuten, konnten in den Gebäuden nicht festgestellt werden. Gleiches gilt für ausfliegende Fledermäuse. Die vorhandenen Holzgebäude bieten allerdings eine Vielzahl von Quartiermöglichkeiten insbesondere für die Zwergfledermaus. Diese wurde auch als häufigste Art im Gebiet erfasst.

Daneben ließen sich im Bereich der Blockhütten sowie beidseitig der Neulwirth Straße Rufe der Weißrand-/ bzw. der Rauhauffledermaus sowie in der Zufahrt zur Reitanlage ein Langohr (ohne konkrete Artbestimmung) dokumentieren. Ebenfalls im Umgriff der Reitanlage sowie westlich der ehem. Tribüne ergaben sich Nachweise der Fransenfledermaus und nordwestlich des künftigen Parkplatzbereiches wurden Rufe der Mopsfledermaus aufgezeichnet.

In der Zusammenfassung zur FFH-Vorprüfung wird ausgeführt, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Arten (Avifauna, Fledermäuse) zwar nachgewiesen wurden, eine relevante Betroffenheit aber bei Einhaltung von Vermeidungs- und Schadenbegrenzungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.

Bezüglich der genannten Arten ist auf die beiliegende FFH-Vorprüfung von RegioConsult. Verkehrs- und Umweltmanagement, Marburg vom Februar 2024 zu verweisen.

Artenschutzrechtliche Aspekte sind mit dem Bebauungsplan nicht berührt. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder



Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind aufgrund der örtlichen Situation nicht zu erwarten, wenn

- Gehölzfällungen außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden und
- vor der Entnahme der Gehölze nachgewiesen wurde, dass vorhandenen Baumhöhlen oder sonstige Quartieren nicht besiedelt sind.
- Vor Rückbau der Gebäude diese auf eine Besiedelung überprüft wurden.

10 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Sondergebiet davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 1.123 m ²	38.505 m ²	67,5 %
öffentliche Verkehrsfläche davon Bestand: 5.164 m ²	5.435 m ²	9,5 %
private Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parken	5.623 m ²	9,9 %
Fläche für die Entsorgung – Niederschlagswasser davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 717 m ²	2.488 m ²	4,4 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	734 m ²	1,3 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.243 m ²	7,4 %
GESAMTFLÄCHE	57.028 m²	



LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2024: Umweltatlas Bayern <http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Technologie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

GEMEINDE DASING (2010): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE DASING (2022): Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2024: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 vom 18.03.2024, Auftragsnummer 8610.2 / 2024 - FH

REGIOCONSULT. VERKEHRS- UND UMWELTMANAGEMENT MARBURG 2024: FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 7433-371 zwischen Paar und Ecknach hinsichtlich des geplanten ganzjährigen Erlebnishofs in der Western City Dasing, Februar 2024

REGIOCONSULT. VERKEHRS- UND UMWELTMANAGEMENT MARBURG 2024: Verkehrsuntersuchung für die „Freizeit und Erlebniswelt Dasing“, Februar 2024