



# GEMEINDE DASING

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 SONDERGEBIET

„HOFIS ERLEBNISPARK“

## ANLAGE 1

## UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB

---

FASSUNG VOM 19.03.2024

---

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)



## **INHALT**

<b>1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023.....	4
3.2. Regionalplan Region Augsburg (RP) (2007) .....	5
3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	6
3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP).....	7
3.5. FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“ (7433-371).....	7
3.6. Gesetzlich geschützte Biotope / geschützte Landschaftsbestandteile .....	7
3.7. Ökoflächenkataster .....	8
<b>4. Lage, Beschaffenheit und Bestand des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
4.1. Naturräumliche Lage.....	8
4.2. Potentielle natürliche Vegetation.....	8
4.3. Aktuelle Nutzung.....	8
<b>5. Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>9</b>
5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung .....	9
5.1.1. Schutzgut Boden und Wasser.....	9
5.1.2. Schutzgut Arten und Biotope .....	10
5.1.3. Schutzgut Klima und Luft .....	11
5.1.4. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung .....	11
5.1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
5.1.6. Schutzgut Mensch .....	11
<b>6. Konfliktminderung .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
7.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	12
7.2. Prognose bei Durchführung der Planung .....	12
7.2.1. Bauphase .....	12
7.2.2. Betriebsphase.....	13
<b>8. Prüfung von Planungsalternativen.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Eingriffsregelung.....</b>	<b>14</b>
<b>10. Ausgleichsfläche.....</b>	<b>18</b>
10.1. Lage und aktuelle Nutzung .....	18
10.2. Ziele und Maßnahmen .....	19
10.3. Pflege .....	19
10.4. Ausführungsfrist.....	19
<b>11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>19</b>



<b>12. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....</b>	<b>19</b>
<b>13. Zusammenfassung.....</b>	<b>20</b>
<b>14. Literatur / Quellen.....</b>	<b>22</b>



# 1. INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

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). 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 aktuelle Eigentümer sieht für den bestehenden und stark geschädigten Freizeitpark eine neue Konzeption vor, in deren Mittelpunkt Freizeit- und Erlebnisangebote für Kinder stehen. Die im bisherigen Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ zulässigen Nutzungen werden durch die Westen-City dominiert und stehen somit im Widerspruch zu künftigen Vorstellungen. Die Gemeinde Dasing unterstützt das neue Nutzungskonzept und hat beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Nutzungsverteilung geplant:

Nutzung		
Sondergebiet davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 1.123 m <sup>2</sup>	38.505 m <sup>2</sup>	67,5 %
öffentliche Verkehrsfläche davon Bestand: 5.164 m <sup>2</sup>	5.435 m <sup>2</sup>	9,5 %
private Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parken	5.623 m <sup>2</sup>	9,9 %
Fläche für die Entsorgung – Niederschlagswasser davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 860 m <sup>2</sup>	2.488 m <sup>2</sup>	4,4 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	734 m <sup>2</sup>	1,3 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.243 m <sup>2</sup>	7,4 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>57.028 m<sup>2</sup></b>	

# 2. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht für das Vorhaben wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Nach der Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Vorgaben und der Bestandserfassung der umweltrelevanten Schutzgüter werden eine Prognose über die Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und Maßnahmen zur Konfliktminimierung aufgezeigt. Zudem enthält der Umweltbericht die Unterlagen zur Eingriffsregelung.

# 3. ÜBERGEORDNETE VORGABEN

## 3.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2023

### 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.

### **3.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG (RP) (2007)**

Gemäß Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans der Region Augsburg aus dem Jahr 2007 (RP) liegt der Geltungsbereich am äußersten Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10 „Paar- und Ecknachtal“ (Abbildung 1).

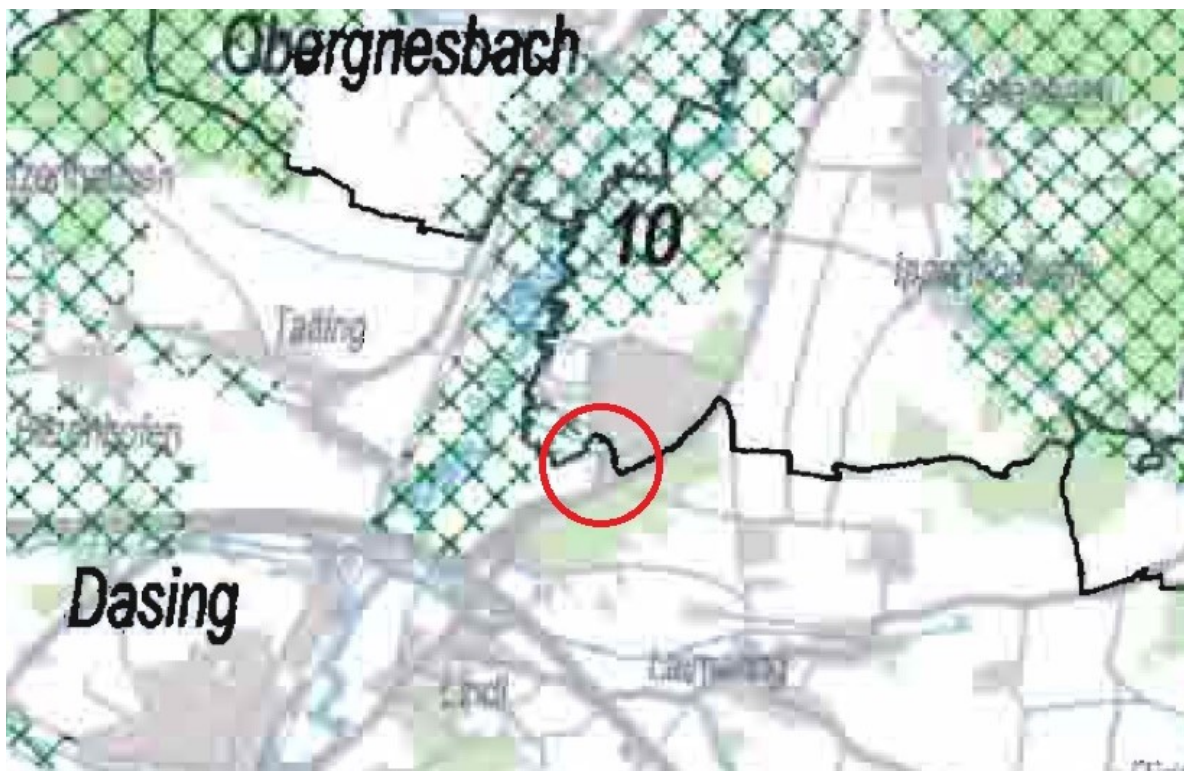


Abbildung 1: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“, Regionalplan Region Augsburg (2007)

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.

Ziele und Grundsätze B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage

1.2 (Z) Die grünlandgenutzten Aueböden im Donau-, Lech- und Wertachtal sowie in den Talniederungen von Zusam, Schmutter, Wörnitz, Eger, Ussel, Egau, Kessel, Paar, Friedberger und Pöttmesser Ach sollen erhalten werden.

1.4 (Z) In den erosionsgefährdeten Gebieten, insbesondere im Donau-Isar-Hügelland, auf der Aindlinger Terrassentreppe, in der Lech-Wertach-Ebene im Donauried und im Donaumoos sowie im Ries, soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden.

1.8 (Z) Die Artenvielfalt und die bedeutsamen Pflanzen- und Tiervorkommen, insbesondere in den Auebereichen von Donau, Lech, Wertach, Wörnitz und Paar sollen erhalten werden.

2.3 Schutzgebietssystem

2.3.2 (Z) Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll insbesondere im Lech-, Wertach- und Donautal, im Donau-Isar-Hügelland (hier vor allem im Paartal mit Nebentälern), auf der Aindlinger Terrassentreppe, in den Iller-Lech-Schotterplatten sowie der Südlichen Frankenalb, der Schwäbischen Alb, und im Ries, durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden

Ziele und Grundsätze B II Wirtschaft

4 Tourismus

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

### 3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

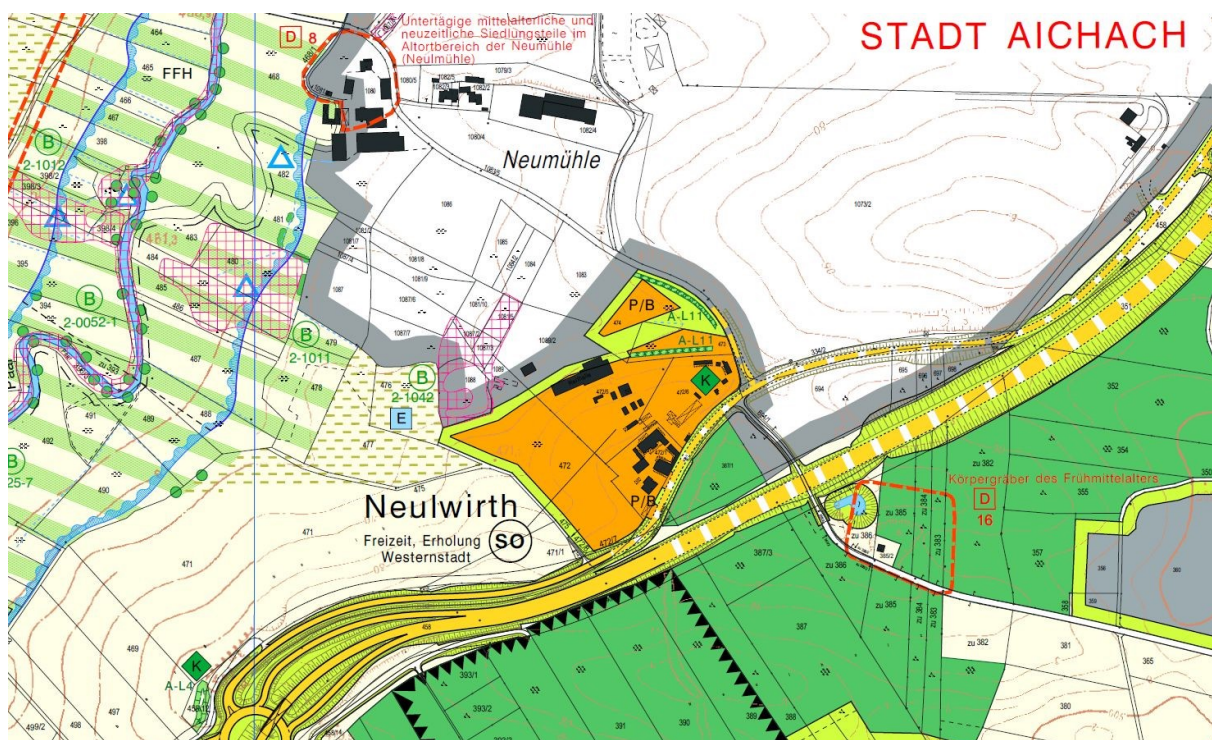


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Dasing (2010)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dasing aus dem Jahr 2010 (FNP) wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche für Freizeit, Erholung und Westernstadt mit Parkplätzen für PKW und Busse abgebildet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung folgt somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Neben der Sonderbaufläche stellt der FNP Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen mit dem Entwicklungsziel Gehölzlebensräume dar (A-L11).

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

### 3.4. **ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN FÜR DEN LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG (ABSP)**

Das Ziel der Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich und regional bedeutsamer Feuchtlebensräume sowie lokal bedeutsamer Gewässer (Karte 2.1 und 2.2. des ABSP) bezieht sich auf die beiden gesetzlich geschützten Biotope, von denen das Biotop innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr vorhanden ist (siehe auch Kap. 3.6).

### 3.5. **FFH-GEBIET „PAAR UND ECKNACH“ (7433-371)**

Rund 250 m westlich des Geltungsbereichs entlang der Paar liegt 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.

Für den neuen Bebauungsplan wurde eine FFH-Vorprüfung zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die künftigen Nutzungen von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Paar und Ecknach“ auszugehen ist. Die Vorprüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 3.6. **GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE / GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE**

Westlich der bestehenden Reitanlage liegt das nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Naßwiesen und Großseggenriede südlich Neumühle“ (Biotop Nr. 7532-1042). Die Hauptbiotoptypen sind Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen und Sümpfe. Das Biotop stellt auch einen nach § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil dar.



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



Innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Jahr 2002 ein weiteres geschütztes Biotop erfasst (Binsensumpf südöstlich Neu(l)mühle, Biotop Nr. 7532-1019). Im Zuge der Errichtung eines Sandplatzes fand eine Verfüllung statt. Diese wurde mittels Ersatzzahlung kompensiert (Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 16.11.2009, Aktenzeichen A0500859) und ist somit nicht mehr vorhanden.

### **3.7. ÖKOFLÄCHENKATASTER**

Die beiden im FNP dargestellten Ausgleichsflächen (Nr. A-L11) mit dem Entwicklungsziel Gehölzlebensräume auf den Fl.-Nr. 473 und 474 wurden im Jahr 2004/2005 im Zuge der Errichtung von 78 Stellplätze festgelegt. Es handelt sich um zwei Baumreihen / Gebüsche u.a. mit *Salix spec.*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Prunus avium*, *Syringa vulgaris* und *Sambucus nigra* entlang der PKW-Stellplätze.

Im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sind die Ausgleichsflächen ebenfalls dargestellt, hier jedoch nicht als Gehölzstreifen, sondern flächig auf den gesamten Grundstücken mit den Fl.-Nr. 473 und 474 (siehe Ziffer 3.6).

## **4. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Dasing etwa 800 m nördlich der Autobahnanschlussstelle Dasing (Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 300 Augsburg - Ingolstadt und der Autobahn BAB 8 München – Stuttgart).

Nördlich des Gebietes liegen im Stadtgebiet Aichach die Sonderabfalldeponie Gallenbach sowie an der Paar die Neumühle und der untere Neulhof.

Die Paar verläuft rund 500 m westlich des Plangebietes von Süden nach Norden

### **4.1. NATURRÄUMLICHE LAGE**

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes (Kennziffer 6200, Bundesamt für Naturschutz). Dieser Naturraum ist durch eine gehölz- und waldreiche, ackergeprägte Kulturlandschaft charakterisiert.

### **4.2. POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION**

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich unter gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, besteht aus Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald (L6b), (Landesamt für Umwelt Bayern, 2012). Im Talraum der Paar würde Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald mit bachbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald vorkommen.

### **4.3. AKTUELLE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich umfasst das Areal des Bebauungsplanes Nr. 50, das aktuell bereits als Freizeitpark Western-City, Reiterhof und Reitschule genutzt wird.

Der südliche Teil beinhaltet neben einem privaten Wohngebäude die bisherige Westernstadt mit Eingangsbereich, temporären Ständen für die Gastronomie, einer Blockhütte und Westernkulissen. Nördlich davon schließen die Tribüne und die Bühne für die „Süddeutschen Karl-May-Festspiele“ sowie das Alpaka Gehege und das Ferienlager für Kinder an. Der bauliche Bestand ist teils stark geschädigt und nicht mehr nutzbar.

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich aktuell eine Pferdekoppel und ein Sandplatz für Pferde. Die Reithalle liegt neben dem Sandplatz. Der übrige Teil des Reiterhofes und der Reitschule befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der südwestliche Bereich, der bisher nicht Teil der Nutzungen der Western-City war und mit dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 54 als Parkplatz verwendet werden soll, unterliegt einer Grünlandnutzung.





Abbildung 4: Übersicht über das Plangebiet, Luftbild 2018 (unmaßstäblich)

## 5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

### 5.1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

#### 5.1.1. Schutzgut Boden und Wasser

Das Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung sind Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (Sand sowie Ton, Schluff und Mergel). Im Geltungsbereich sind jedoch gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern (Maßstab 1:25.000) große Geländebereiche künstlich verändert (Abtragung / Ablagerung).

Vorherrschend ist fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) sowie im Norden zur Paar hin Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden durch Abtragungen und Ablagerungen künstlich verändert sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Oberflächengewässer. In der topographischen Karte ist ein Graben eingezeichnet, welcher durch die Acker- und Grünlandbereiche und das geschützte Biotop westlich des Plangebietes führt. Der Graben ist innerhalb des Geltungsbereiches jedoch aufgrund einer Verfüllung im Bereich der Pferdekoppel nicht mehr vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser (Grundwasserkörper Vorlandmolasse-Aichach) in Richtung Nordwesten zur Paar hin abfließt.

Im Vorfeld erfolgten Versickerungsprüfungen von Niederschlagswasser an fünf Stellen mittels Schürfgruben (Grundbaulabor Aichach, Februar 2024). Dabei stellte sich heraus, dass am Unterhang im Übergang zum Paartal die Bedingungen für eine Versickerung nicht gegeben



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

Im Gebiet sind bereits etwa 13.400 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt.

### 5.1.2. Schutzgut Arten und Biotope

Der Geltungsbereich wurde bisher bereits als Westernstadt sowie Reiterhof und Reitschule genutzt. Durch den teilweisen dichten Gehölzbestand und die offenen Flächen (Weiden und Sandplätze für Pferde etc.) liegt jedoch trotz der anthropogenen Überprägung eine gewisse Bedeutung und Funktion für das Schutzgut Arten und Biotope vor. Dies ist insbesondere im Kontrast zu den intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen westlich des Geltungsbereiches und der Bundesstraße B 300 südlich der Western-City zu sehen.

Hinsichtlich des Gehölzbestandes sind neben den beiden Ausgleichsflächen (Baumreihen / Gebüsche mit *Salix spec.*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Prunus avium*, *Syringa vulgaris* und *Sambucus nigra* entlang der bestehenden Pkw-Stellplätze) (siehe auch Kap. 3.7) insbesondere die Gehölze im Bereich der Tribüne und der Bühne hervorzuheben. Hier befinden sich zum einen zahlreiche große Fichten (*Picea abies*), ein größerer Fichtenbestand und eine Baumreihe aus Fichten entlang des Zaunes und zum anderen vermutlich spontan aufgewachsene, ruderales Gehölzbestände vor allem mit Birken (*Betula pendula*), Salweiden (*Salix caprea*) und Ahorn (*Acer platanoides*). Weiterhin ist eine ausladende Eiche (*Quercus robur*) mit einem Bruthöhendurchmesser (BHD) von ungefähr 50 cm rechts der Bühne zu erwähnen.

Im gesamten Geltungsbereich kommen einzelne Büsche oder Gebüsche z.B. mit Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Holunder (*Sambucus nigra*) sowie einzelne Obstgehölze und Weiden vor.

Die Gehölze stellen Habitate für verschiedene Arten dar (vor allem gehölzbewohnende Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten).

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 zugänglichen 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 Rauhautfledermaus 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.



### 5.1.3. Schutzgut Klima und Luft

Dasing liegt in der gemäßigten subkontinentalen Zone Deutschlands auf der kollinen Höhenstufe. Das Klima (Bezugszeitraum 1980 – 2000; Klimastation: Augsburg / Mühlhausen) ist durch mäßige Temperaturen ( $\bar{\Delta}$  8,6 °C) und mittlere Niederschlagsmengen (770,2 mm) gekennzeichnet.

Die Freiflächen (Koppel und Sandplatz) im Norden des Geltungsbereiches können durch Kaltluftentstehung klimatisch ausgleichend wirken. Aufgrund der geringen Flächengröße des Bebauungsplanes und die großen Freiflächen in der Talau der Paar spielen die Kaltluftproduktion bzw. der Kaltluftabfluss von der Fläche jedoch eine untergeordnete Rolle. Eine siedlungsklimatische Funktion liegt nicht vor. Die Gehölze im Geltungsbereich tragen zusammen mit den Gehölzen im Bereich der Sonderabfalldeponie Gallenbach und an der B 300 zur Frischluftproduktion bei, sind jedoch im Vergleich zu den großen Waldgebieten am Rand des Paartals für die Frischluftzufuhr von Dasing und Aichach zu vernachlässigen.

Es ist davon auszugehen, dass neben der üblichen Hintergrundbelastung (Staub, Feinstaub und Stickoxide) für den suburbanen bis ländlichen Raum erhöhte Immissionen von der Autobahn BAB 8, der Bundesstraße B 300 und der Autobahnanschlussstelle ausgehen.

### 5.1.4. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Sondergebiet umfasst gemäß FNP explizit die Nutzung für Freizeit und Erholung.

Der Geltungsbereich liegt landschaftlich reizvoll am Rand des Paartals ungefähr 500 m östlich des Laufs der Paar am nach Westen hin exponierten Talhang.

Das Landschaftsbild ist jedoch durch die Sonderabfalldeponie Gallenbach im Norden und die Bundesstraße B 300 im Osten wie auch durch die Autobahn im Süden geprägt. Der Geltungsbereich ist durch die Gebäude und baulichen Anlagen der Westernstadt und der Reitanlage anthropogen überformt.

Westlich des Geltungsbereichs folgt das offene Paartal mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Gehölze und Einzelbäume sind neben der Funktion für das Schutzgut Arten und Biotope auch hinsichtlich des Landschaftsbildes relevant.

Der Fernradwanderweg „Paartaltour“ verläuft am westlichen Rand des Paartals, auf der anderen Seite der B 300 der Radwanderweg „Deutschherrenweg“ durch das Wittelsbacher Land.

### 5.1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmäler bekannt.

### 5.1.6. Schutzgut Mensch

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung für Freizeit und Erholung (Kulturveranstaltungen, Naturerleben durch Reitsport) ist das Sondergebiet für das Schutzgut Mensch relevant.

Von Seiten der benachbarten Verkehrswege BAB 8 und B 300 wirken Lärmemissionen in das Sondergebiet ein.

## 6. KONFLIKTMINDERUNG

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 54 überplanten Flächen bewegen sich größtenteils auf bereits baulich genutzten Arealen der ehem. Western-City und des Reiterhofes. Hinzu kommt das südwestlich anschließende Flurstück 472, auf dem künftig der Parkplatz für das Sondergebiet entstehen soll. Die hier entstehenden Stellplätze für Pkw, Busse und Fahrräder werden umfassend ein- und durchgrünt.

Die bauliche Nutzung mit Gebäuden beschränkt sich im Sondergebiet im Wesentlichen auf das SO 1 am südlichen und östlichen Rand. Hinzukommen Gebäude mit Ferienwohnungen im SO 3 sowie ein Gebäude mit Wohnungen für Mitarbeiter im SO 2. Die Reithalle im SO 4 bleibt bestehen. Die weiteren baulichen Anlagen und Gebäude werden zurückgebaut und die Flächen einer neuen Funktion zugeführt. Im Gesamten liegt eine Umnutzung und



Wiedernutzbarmachung bereits baulich vorbelasteter Flächen vor. Dies vermindert die Inanspruchnahme neuer Flächen und vermeidet eine Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen und folgt somit den Vorgaben des Bay. Landesentwicklungsprogramms.

Die vorhandenen, teilweise nicht standortgerechte Gehölzstrukturen werden bei der Umsetzung des Planungskonzeptes weitgehend entfernt. Erhalten bleibt die an den bestehenden Parkplätzen im Norden vorhandene Heckenstruktur. Diese wird zum Erhalt festgesetzt. In den Randbereichen im Osten im Umgriff der künftigen Gebäude sowie am westlichen Rand entstehen neue standortgerechte Gehölzflächen. Zusammen im den Pflanzflächen um den Parkplatz sowie einer parkartigen Durchgrünung des Sondergebietes können die wegfallenden Bauminseln und Heckenstrukturen mittelfristig ersetzt werden.

Die bauliche Nutzung wird mit der GRZ von 0,5 im Sondergebiet begrenzt. Insgesamt kann das künftige Areal mit untergeordneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 genutzt werden. Damit verbleiben mindestens 30% der Sondergebietsfläche für Wiesen-, Stauden- oder Gehölzflächen reserviert.

Anfallendes Niederschlagswasser wird getrennt erfasst, vor Ort flächenhaft über bewachsenen Oberboden oder über technische Einrichtungen versickert. Zusätzlich kann Niederschlagswasser in den dafür festgesetzten Flächen zurückgehalten und gedrosselt den angrenzenden Feuchtsflächen zugeführt werden. Neben einer Ableitung über die bestehenden Gräben in Richtung Paar kann hier auch Niederschlagswasser verdunsten. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden.

Der Bebauungsplan lässt Sattel- und Flachdächer zu. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Damit kann der Abfluss von Niederschlag weiter reduziert und gleichzeitig die Biodiversität erhöht werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Straße. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden für diese Zwecke ist – bis auf die Anbindung der neuen Parkplatzfläche – nicht erforderlich.

## **7. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **7.1. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ weiterhin ihre Gültigkeit.

### **7.2. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Durchführung der Planung wird das überwiegend bereits baulich genutzte Areal der Western-City nach § 9 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufaktur, Produktion und Verkauf – Hofis Erlebnisswelt“ festgesetzt. Für die notwendigen Parkplätze der Einrichtungen setzt der Bebauungsplan private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken fest.

#### **7.2.1. Bauphase**

##### Boden

Der soweit noch anstehende Oberboden im bauliche gennutzten Areal wird abgetragen, im Gebiet gelagert und für die künftigen Freiflächen soweit wie möglich wieder vor Ort verwendet.

Auch der mineralische Unterboden wird bei entsprechender Eignung soweit wie möglich für die künftige Geländegestaltung herangezogen. Überschüssiges Material wird abgefahren.

##### Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzauflage für das Grundwasser und reduzieren die damit verbundenen Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.



### Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

### Tiere und Pflanzen

Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar. Vor der Entnahme sind Baumhöhlen und sonstige geeignete Habitate auf Besatz zu überprüfen.

Auch beim Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen sind diese vorab auf Gebäudebrüter oder Fledermäuse zu untersuchen.

### Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen verunstalten zeitlich begrenzt das örtliche Erscheinungsbild. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als optisch wirksame Maßnahme für das Landschaftsbild wirken erst mittelfristig.

### Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport entstehen. Außenstehend sind davon aber nicht betroffen.

### Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

## 7.2.2. Betriebsphase

### Boden

Innerhalb des etwa 3,85 ha großen Sondergebietes können bis zu 26.950 m<sup>2</sup> für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen verwendet und damit überbaut und versiegelt werden. Davon sind allerdings bereits etwa 13.400 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt. Neben der baulichen Nutzung werden zusätzlich etwa 5.200 m<sup>2</sup> Boden für Stellplatzzwecke und der Fahrgassen beansprucht. Auf den zusätzlich benötigten Arealen fallen die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicherung von CO<sub>2</sub>, dauerhaft aus.

### Wasser

Anfallender Niederschlag wird im Gebiet versickert, als Brauchwasser verwendet oder in Mulden zurückgehalten und großflächig in die angrenzende Fechtbereiche geleitet. Innerhalb von Pflanzflächen, Wiesen oder Sickerflächen gelangt der Niederschlag über die natürliche Bodenzone ins Grundwasser bzw. wird über die künftigen Pflanzungen wieder verdunstet.

### Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Die Neupflanzung von Gehölzen wirken dem entgegen. Der Effekt tritt aber erst mittelfristig ein. Die Verdunstung von Niederschlagswasser bei extensiver Dachbegrünung bzw. in den Versickerungs- und Rückhalteflächen reduziert den Wärmeeffekt.

### Tiere und Pflanzen

Die künftigen Baum- und Gehölzpflanzungen und die Anpflanzungen in den Randbereichen des Sondergebietes bzw. der Parkplatzflächen schaffen neue Gehölzlebensräume. An den künftigen Gebäuden bzw. innerhalb von verbleibenden Gehölzflächen stellen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse Ersatz für im Gebiet ggf. vorhandene und künftig wegfallende Lebensstätten dar.

### Landschaftsbild

Die bauliche Nutzung mit Hauptgebäuden erfolgt schwerpunktmäßig im östlichen Teilbereich entlang der Straße Neulwirth. Dieses Areal befindet sich am Oberhang des zum Paartal hin abfallenden Gelände. Der hier entstehende Gebäudekomplex wird das Landschaftsbild künftig mit prägen. Allerdings ist die Landschaft durch die angrenzende vierspurige B 300, der BAB 8 sowie der benachbarten Sondermülldeponie bereits stark vorbelastet. Nach Westen zum Paartal reduziert sich die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe. Innerhalb des Freigeländes



wirken einzelne Attraktionen wie der Aussichts- und Rutschenturm oder andere Attraktionen nur punktuell auf das Landschaftsbild ein. Mit Baum und Gehölzpflanzungen innerhalb des Sondergebietes entsteht westlich des Gebäudekomplexes eine parkartige Landschaft am Rand des Paartales.

Die künftige Parkplatzfläche ist umfassend von Gehölzflächen eingerahmt und die Parkplatzfläche damit wirksam abgeschirmt.

#### Mensch

Die Sondergebietsflächen werden regelmäßig von Gästen aufgesucht. Die witterungsunabhängigen Nutzungen ermöglichen einen ganzjährigen Betrieb innerhalb des Sondergebietes.

Der Parkplatzverkehr ist weitgehend auf den südlichen Bereichen im Umgriff der dort vorhandenen Verkehrswege beschränkt. Die im Gebiet möglichen Wohnungen für Mitarbeiter oder auch die Ferienwohnungen sind vom Parkplatzverkehr nicht betroffen.

## **8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

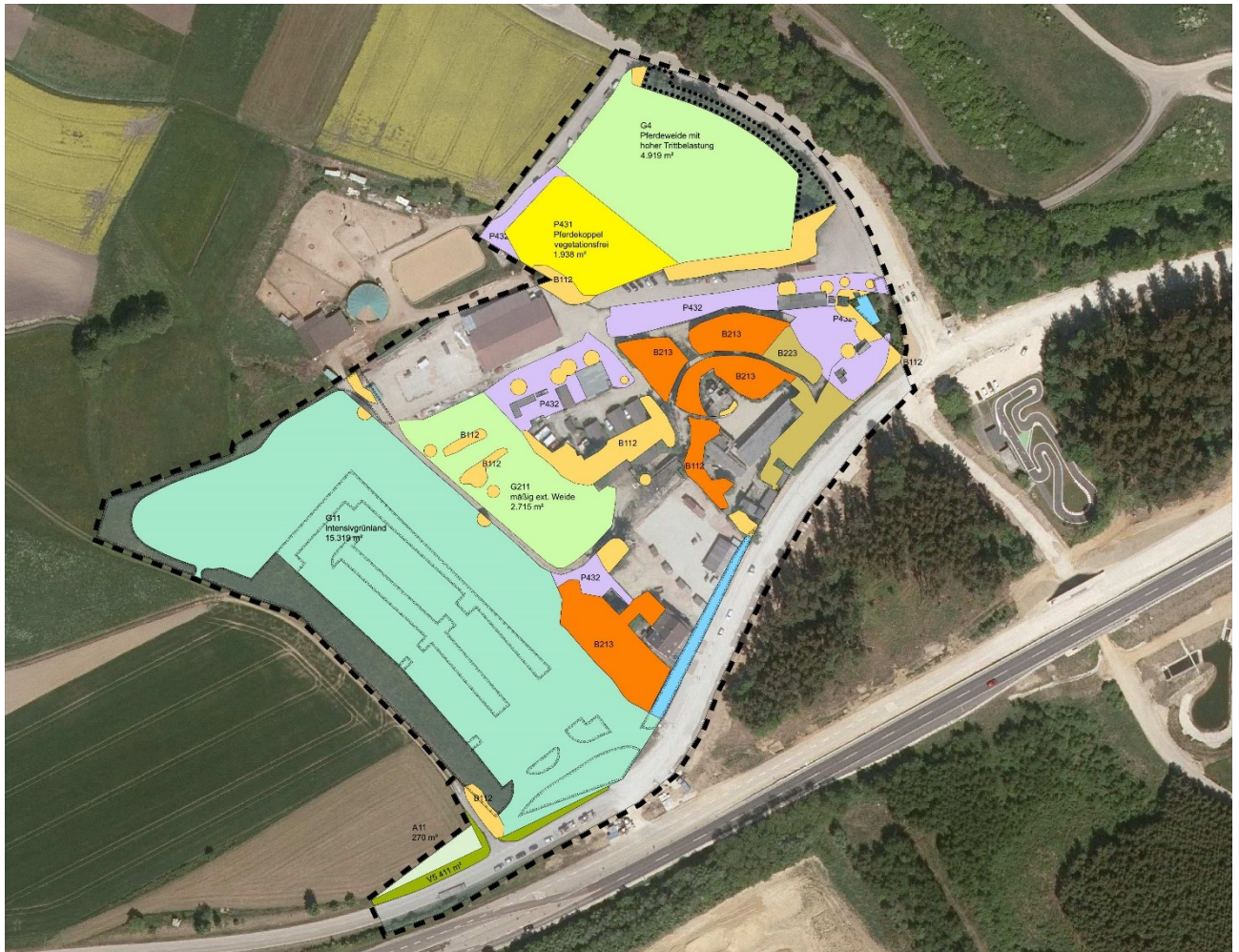
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im überwiegend baulichen geprägten Bestand und verfolgt das Ziel, die bisherige Western-City einer neuen Nutzung zuzuführen. Als Art der baulichen Nutzung kommt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nur ein Sondergebiet in Betracht.

Im Bebauungsplan wird durch die Untergliederung des Sondergebietes eine zum Paartal hin verlaufende Höhenstaffelung angestrebt. Damit entstehen die höchsten Gebäude am Oberhang und die bauliche Nutzung folgt der vorhandenen Topografie. Zudem wurde die Lage der Parkplatzfläche so, dass sich der An- und Abfahrtsverkehr auf die vorhandenen Straße Neulwirth konzentriert und die Straße zur Neumühle weitgehend vom Verkehr freigehalten wird. Entlang der Straße zur Neumühle und am Rand des Paartales ergeben sich damit attraktive Standorte für eine Ferienhausnutzung sowie für Mitarbeiterwohnungen. Die vorgesehene Untergliederung des Sondergebiets mit den jeweiligen Nutzungen und Einrichtungen ist somit vor externen wie auch innerhalb des Sondergebietes auftretenden Lärmeinwirkungen optimal angeordnet.




Maßgebliche Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen scheiden daher aus.

## **9. EINGRIFFSREGELUNG**

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Diese Eingriffe sind auszugleichen. Herangezogen wird der aktualisierte Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021).



Unmaßstäbliche Darstellung des Eingriffs (Grundlage: Luftbild 2022 © Bay. Vermessungsverwaltung)

	A11 Ackerfläche (270 m <sup>2</sup> )		G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland (2.715 m <sup>2</sup> )
	G11 Intensivgrünland (15.319 m <sup>2</sup> )		B112 Mesophiles Gebüsch (3.079 m <sup>2</sup> )
	G4 Pferdekoppel mit hoher Trittbelastung (4.919 m <sup>2</sup> )		B213 Feldgehölz alte Ausprägung, standortgerecht (3.198 m <sup>2</sup> )
	P431 Pferdekoppel, vegetationsfrei (1.938 m <sup>2</sup> )		B223 Feldgehölz alte Ausprägung, überwiegend gebietsfremd (915 m <sup>2</sup> )
	P432 Ruderalflächen (3.913 m <sup>2</sup> )		kein Eingriff (20.707 m <sup>2</sup> ) bestehende befestigte und überbaute Flächen
	V5 Verkehrsgrün (411 m <sup>2</sup> )		

Legende der angesetzten Biotoptypen



Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Effek. Ausgleichsbedarf (WP)
Kein Eingriff  befestigte und überbaute Flächen, Flächen zum Erhalt	20.707	0				0
Acker (A11)	270	2	0,5	270		270
Intensivgrünland (G11)	15.319	3	0,5	22.979	10%	20.681
Pferdekoppel mit hoher Trittbelastung (G4)	4.919	3	0,5	7.379	10%	6.641
Pferdekoppel vegetationsfrei  P431	1.938	2	0,5	1.938	10%	1.744
Ruderalflächen im Siedlungsbereich  P432	3.913	4	0,5	7.826	10%	7.043
Mäßig extensiv genutztes Grünland  G211	2.715	6	0,5	8.145	10%	7.331
Mesphiles Gebüsch  B112	3.079	10	0,5	15.395	10%	13.856
Feldgehölz alte Ausprägung überwiegend standortgerecht  B213	3.198	12	0,5	19.188	10%	17.269





Feldgehölz alte Ausprägung überwiegend gebietsfremd	915	11	0,5	5.033	10%	4.529
B223						
Verkehrsgrün V5	411	3	0,5	617		617
Rückbau	487					
<b>SUMME</b>	<b>57.871</b>					<b>79.980</b>

Nach dem Leitfaden wird als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte GRZ herangezogen. Minimierungsmaßnahmen können als Planungsfaktor den Ausgleichsbedarf reduzieren (betroffene Fläche x WP x GRZ -Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf in WP). Die Einstufung der betroffenen Flächen erfolgt nach der Biotopwertliste.

Soweit konkrete Maßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021 ist auf den künftigen Sondergebietsfläche von einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung der überwiegend baulich genutzten Flächen auszugehen. Die Einstufung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt nach der Biotopwertliste.

Der Eingriffsermittlung wird ein Planungsfaktor von 10 % zugrunde gelegt. Dieser reduziert die auszugleichenden Wertpunkte und begründet sich durch:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf insg. 6.225 m<sup>2</sup> und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf 734 m<sup>2</sup>)
- Versickern von Niederschlagwassers bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung mit Versickerung und Verdunstung auf benachbarten Flächen
- Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen und Pflanzung von autochthonen Bäumen gem. Planzeichnung

Entsiegelung

Der Bebauungsplan setzt ein Pflanzgebot auf insgesamt 487 m<sup>2</sup> bisher befestigten bzw. versiegelten Boden (V32, 1WP) fest. Hier wird ein Entsiegelungsfaktor von 1,5 berücksichtigt. Für die herzustellenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (B112) lassen sich 10 WP berücksichtigen. Damit kann der Ausgleichsbedarf um **6.575 WP** reduziert werden.

Es verbleiben damit **73.405 WP**.

Vorhandene Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich befinden sich auf den Flurstücken 473 und 474 zwei Gehölzflächen, die als Ausgleichsmaßnahme für bestehenden Stellplatzflächen angepflanzt wurden. Die Fläche entlang der Straße nach Unterneul mit 486 m<sup>2</sup> bleibt im Wesentlichen bestehen und wird auf insg. 734 m<sup>2</sup> zum Erhalt festgesetzt.

Die weitere Fläche befindet sich im künftigen Sondergebiet und wird überplant. Die Heckenstruktur wurde in der obigen Tabelle zum einen als Eingriff angesetzt, zum anderen wird die Fläche 1:1 auf der Ausgleichsfläche mit der betroffenen von 281 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

## 10. AUSGLEICHSFLÄCHE

### 10.1. LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem 13.788 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstück 64 Gemarkung Unterschneitbach, Stadt Aichach. Die Fläche wird aktuell als Acker bewirtschaftet.

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung WP	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 64	A 11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung)	8	12.234	6	<b>73.405</b>
<b>Gesamt</b>							<b>12.324</b>		<b>73.405</b>

Zu den 12.234 m<sup>2</sup> werden die 281 m<sup>2</sup> der bestehenden Ausgleichfläche auf dem Flurstück 473 zugeschlagen, so dass auf dem Flurstück 64 Gmkg. Unterschneitbach insgesamt **12.515 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.



Ausgleichsfläche FI-Nr. 64 Gmkg. Unterschneitbach, Stadt Aichach, unmaßstäblich

Abzüglich der Ersatzhecke mit 280 m<sup>2</sup> (OEFK 138383) ist die verbleibende Fläche von 13.508 m<sup>2</sup> mit 6 Punkten aufzuwerten. Damit stehen insgesamt 81.048 WP zur Verfügung.



Davon werden 73.405 WP dem Bebauungsplan Nr. 54 zugeordnet. Der Überschuss von 7.643 WP steht für weitere Eingriffe zur Verfügung.

## **10.2. ZIELE UND MAßNAHMEN**

Die bisherige Ackerfläche ist zu einer Obstwiese mit alten oder regionaltypischen Sorten zu entwickeln. Neben der Pflanzung von 60 Obstbäumen in Hochstamm-Qualität ist die Fläche mit autochthonem Saatgut anzusäen und als extensive Wiese zu unterhalten. Für die Ansaat ist eine Frischwiesenmischung mit mindestens 40% Kräuteranteil der Unterbayerischen Hügel- und Plattenregion (z.B. von Saaten Zeller oder Rieger-Hofmann) zu verwenden.

Zusätzlich sind am westlichen Rand der Fläche Heckenstrukturen auf einer Fläche von mindestens 280 m<sup>2</sup> als Ersatz für die im Sondergebiet überbaute Kompensationsfläche anzupflanzen.

Zum angrenzenden Weg ist mit der Heckenpflanzungen ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand der Obstbäume zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen beträgt 10 m.

Die Gehölze sind für fünf Jahre vor Wildverbiss zu schützen.

## **10.3. PFLEGE**

Für die Heckenpflanzung erfolgt eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den ersten zwei bis drei Standjahren. Die Obstbäume sind bei der Pflanzung mit einem Erziehungsschnitt zu versehen und nachfolgend ab etwa 10 Jahren mit Erhaltungsschnitten zu pflegen.

Die Pflege des Grünlandes ist mit einer zweischürigen Mahd ab Mitte Juni und Mitte August durchzuführen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann eine temporäre Beweidung erfolgen.

## **10.4. AUSFÜHRUNGSFRIST**

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche müssen spätestens ein Jahr nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durchgeführt werden.

## **11. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein Monitoring nicht zu erkennen.

Gegebenenfalls notwendige Überwachungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet. Sollten zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese vom Zweckverband durchzuführen.

## **12. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- LEP Bayern 2023
- Regionalplan der Region Augsburg (2007)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Dasing
- FFH-Vorprüfung
- Untersuchungsbericht Sickerversuch
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- eigene Ortsbegehungen
- Umweltatlas Bayern



## 13. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 54 erstreckt sich im Wesentlichen auf das Areal der bisherigen Western-City und des Reiterhofes im Gemeindegebiet von Dasing. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 50 Sondergebiet „Western-City – Reiterhof“ umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes das südwestlich angrenzende Flurstück 472.

Die überplanten Flächen bewegen sich größtenteils auf bereits baulich genutzten Arealen der ehem. Western-City und des Reiterhofes. Das zusätzliche Flurstück 472 wird als Grünland genutzt. Insgesamt betrachtet liegt eine Umnutzung und Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen vor. Dies vermindert die Inanspruchnahme neuer Flächen und reduziert eine Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen.

Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte sind vom Vorhaben mehrheitlich Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand betroffen. Dabei handelt es sich um leichte, tiefgründige Sandböden mäßig frischer bis mäßig trockener Ausprägung vor. Im Übergang zum Paartal folgen grundwasserbeeinflusste Bodenkomplexe der Hang- und Quellen-Gleye sowie innerhalb der Geländeerinne auch Gleye aus lehmigen Talsedimenten. Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan entsteht eine Sondergebietsfläche in einem Umfang von 3,85 ha. Gegenüber der aktuellen Ausgangssituation mit der Western-City erfolgt eine intensivere und kompaktere bauliche Nutzung des Areals. Mit dem Bebauungsplan ist im Gesamten eine Überbauung von Boden auf einer Fläche von etwa 32.000 m<sup>2</sup> möglich. Davon sind bereits etwa 13.400 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt. Auf diesen Flächen entfallen künftig die natürlichen Bodenfunktionen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche und der Parkplatzfläche besteht die Möglichkeit Regenwasser zu versickern. Ergänzend stehen naturnahe Rückhaltemulden im westlichen Randbereich zur Verfügung. Damit kann anfallendes Niederschlagswasser weitergehend vor Ort versickert oder abgeleitet werden. Der natürliche Wasserkreislauf aus Niederschlag, Verdunstung, Versickerung und Abfluss wird weniger stark verändert.

Mit der Umnutzung und Neukonzipierung der ehem. Western-City ist neben dem Rückbau der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen – die Reiterhalle bleibt weiterhin bestehen – auch von einer überwiegenden Entnahme der vorhandenen Baumgruppen und Gehölzflächen auszugehen. Der Bebauungsplan begegnet dem Verlust mit Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der Festsetzung von Einzelbäumen im Sondergebiet. Dennoch ist zunächst von einem Verlust an anthropogen beeinträchtigten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse im Gebiet auszugehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zusätzliche Nisthilfen stellen aber sicher, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Auf dem künftigen Sondergebiet tritt gegenüber dem bisherigen Standort mit den vorhandenen Gehölzflächen eine stärkere Erwärmung auf. Die Neupflanzung von Gehölzen wirken dem entgegen. Der Effekt tritt aber erst mittelfristig ein. Die Verdunstung von Niederschlagswasser bei extensiver Dachbegrünung bzw. in den Versickerungs- und Rückhaltemulden reduzieren den auftretenden Wärmeeffekt und vermindern kleinklimatische Auswirkungen.

Mit der künftigen Sondergebietsnutzung gehen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes für den bisherigen Standort Neulwirth einher. Allerdings liegen im Gebiet auch deutliche Vorbelastungen durch die BAB 8 und die B 300 vor. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung der Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Parkplatzflächen einhergehen, wird mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen an den Rändern des Sondergebiets sowie einer abgestuften Höhenfestsetzung entgegengewirkt.

Das Gebiet liegt besonders verkehrsgünstig am Knotenpunkt BAB 8 und B 300 und kann von dort optimal an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden werden. Ortsdurchfahrten sind durch das künftig durch die Sondergebietsnutzung verursachte Verkehrsaufkommen nicht betroffen. Festsetzungen von Emissionskontingenten innerhalb der



einzelnen Teilflächen stellen zudem sicher, dass aus dem Freizeitpark weder tagsüber noch nachts unzulässige Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen eintreten.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Beachtung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Unvermeidbare Eingriffe werden auf der Ausgleichsfläche FI-Nr. 64 Gmkg. Unterschneitbach, Stadt Aichach in Form einer Obstwiese auf etwa 1,3 ha kompensiert.



## 14. 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“

GRUNDBAULABOR AICHACH (2024): Untersuchungsbericht Sickerversuch vom 23.02.2024

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