

Bebauungsplan Nr. 127: „GE Kloster Moosen Ost“

Stadt Dorfen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60444 0 www.angergroh.de

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Osten der Ortschaft Kloster Moosen soll auf dem Flurstücks Nr. 640/1 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 640 der Gemarkung Hausmehring ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf der Flurnummer 640/1 besteht bereits seit Jahren und in mehreren Generationen ein Tief- und Erdbaubetrieb, der zugleich einen Fuhr- und Kiesgrubenbetrieb mit Containerservice beinhaltet. Der Betreiber möchte sein Betriebsgelände auf dem angestammten Grundstück in Kloster Moosen maßvoll nach Osten erweitern und über die Bestandsgebäude hinaus ein weiteres Gebäude als Betriebshalle errichten.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, angestammte Gewerbetreibende in ihrer Betriebsausübung zu unterstützen und im Gemeindegebiet zu halten, auch dann, wenn Betriebserweiterungen in der Fläche notwendig werden. Zu diesem Zweck wird im Rahmen gemeindlicher Bauleitplanung die Grundlage für eine Umsetzung geschaffen werden, da die städtebauliche Verträglichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Der Umgriffsfläche wird als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Die Umgriffsfläche beträgt etwa 11.100 m².

Im Flächennutzungsplan war sie bisher als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Teil der Fläche wurde bisher als Betriebsstandort genutzt, östlich der bestehenden Böschung findet derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung statt.

Der zugehörige 24. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren aufgestellt (Plangebiet „Kloster Moosen Ost“).

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen ist von der Stadt Dorfen mit der Planung des Bebauungsplans sowie der 24. Flächennutzungsplan-Änderung beauftragt.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrats zur Bebauungsplan Nr. 127 am **14.06.2023** mit ortsüblicher Bekanntmachung am **11.09.2024**.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 127 in der Fassung vom **31.07.2024** in der Zeit vom **19.09.2024** bis **23.10.2024**.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom **11.12.2024** in der Zeit vom **15.01.2025** bis **17.02.2025**.
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom **30.07.2025** in der Zeit vom **18.09.2025** bis **06.10.2025**.
- Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom **12.11.2025** durch Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am **12.11.2025**.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gemäß Regionalplan befinden sich im Plangebiet keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder bedeutsame Grünzüge. Schutzgebiete wie Natura 2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Naturdenkmäler oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Gem. § 19 BNatSchG sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Siedlungsfläche, Straße) und der Nutzung der Fläche (bestehende Betriebsfläche mit Lagerflächen betrieblichen Verkehr und landwirtschaftliche Fläche intensiver Nutzung) konnten Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützten Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung war daher in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

4. Art und Weise der Berücksichtigung des Schallschutzes

Schalltechnische Berechnungen durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (bestehende Betriebe und geplante Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach ist es nicht erforderlich, in die Festsetzungen des Bebauungsplans Darstellungen zum Immissionsschutz aufzunehmen.

Ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss auf Ebene des Bauantrags (auch im Freistellungsverfahren) erbracht werden. Auf diese Thematik wird im Bebauungsplan näher eingegangen. Die Schalltechnische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die die Stadt Dorfen in der Zeit vom 19.09.2024 bis 23.10.2024 durchgeführt hat, wurden keine wesentlichen Anregungen und Einwände vorgebracht. Private Einwendungen gingen nicht ein.

5.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.01.2025 bis zum 17.02.2025. Wesentliche neue Anregungen und Einwände wurden im Rahmen von drei privaten Stellungnahmen vorgebracht und in der Abwägung behandelt.

Folgende Einwendungen wurden formuliert:

- Lage des bestehenden Waschplatzes für LKWs und Baumaschinen an der westlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund von Immissionen auf den Nachbargrundstücken nicht akzeptiert.

- Zu geringer Abstand der festgesetzten Baugrenze für Hochregale zur nordwestlichen Grundstücksgrenze
- zu geringe Breite von zu begrünender Fläche an der westlichen Grundstücksgrenze
- Kein ausreichender Lärmschutz für die westlich gelegenen Flurstücke

Im Rahmen eines Termins vor Ort mit den privaten Einwendern, dem Betriebsinhaber, der Stadt Dorfen und dem Planungsbüro wurden Kompromisslösungen vereinbart, die in die Planung übernommen wurden.

Dabei handelte es sich im Wesentlichen um folgende Änderungen:

- Festsetzung des bestehenden Waschplatzes im Bebauungsplan am Bestandsort in Verbindung mit einer zulässigen Teileinhausung sowie Festsetzung der bestehenden Immissionsschutzwand im B-Plan mit ergänzenden Hinweisen
- Verbreiterung der zu begrünenden Fläche im Nordwesten des Grundstücks
- Abrücken des Bauraums für Hochregale von der westlichen Grundstücksgrenze
- Aufnahme eines zusätzlichen Immissionsortes in die schalltechnische Untersuchung

5.3 Erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§4a Abs. 3 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 18.09.2025 bis 06.10.2025 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Träger enthielten keine wesentlichen Einwände, die zu Planänderungen führten. Private Stellungnahmen gingen nicht ein.

6. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. negative Auswirkungen auf die Umwelt wären nicht gegeben. Allerdings soll der Betriebsstandort in Kloster Moosen mittels konzentrierter sowie erweiterter Funktionen zu einem Handelsschwerpunkt des Unternehmens im Dorfer sowie Erdinger Umfeld ausgebaut werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden. Der Flächenverbrauch wäre deutlich größer, da auch die Bestandsfläche des heutigen Betriebs an anderer Stelle neu ausgewiesen werden müsste. Vorhandene Erschließungen müssten am alternativen Standort ggf. neu errichtet werden.

Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund des bestehenden Betriebsgeländes, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sowie der gewerblich beeinflussten Umgebung auf der Umgriffsfläche nicht erkennen.

Dorfen, den

Alexander Groh
Dipl. Ing. Architekt
Anger Groh Architekten