

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“

Stadt Dorfen

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen und umfasst Teilflächen der Flurnummern 120, 117 und 117/2 der Gemarkung Hausmehring mit einer Fläche von ca. 1,6 ha.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Staatsstraße St 2084 im Westen an die Bundesstraße B 15 und im Süden/ Osten an die geplante Autobahnauffahrt bzw. an die geplante A94.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche aus.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung bzw. Bereitstellung von Gewerbeflächen. Anfragen für diese Flächen sind in großen Umfang vorhanden. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Trotz der Ortsrandlage ist der Standort gut angebunden. Er stellt einen Anschluss an das bestehende GE Dorfen Südwest dar und ist daher städtebaulich gerechtfertigt. Die Überplanung der freien Fläche im Außenbereich bietet sich aufgrund der räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als GE an. Der Standort wird durch eine Bushaltestelle an der B15 gut durch den ÖPNV angebunden. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 15, Staatsstraße St 2084 und geplanten Autobahn A 94 ist eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet. Eine wirtschaftlich sinnvolle landwirtschaftliche Nutzbarkeit ist aufgrund der Straßenbaumaßnahmen im Umfeld des Geltungsbereichs nicht mehr gegeben. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als GE ausgewiesen. Des Weiteren sind gemäß Baulückenkataster keine ausreichend großen Baulücken innerorts vorhanden.

Zur besseren Ableitung des ausfahrenden Verkehrs in Richtung der neu geplanten A94 und Richtung Schwindegg ist ein Kreisverkehr geplant, der außerdem eine gefahrenträchtige Einmündung beseitigt und das neue GE optimal anbindet.

Der Kreisverkehr liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der Planfeststellungsbeschluss zum Abschnitt „Pastetten Dorfen A 94“ wird im Rahmen der Planänderung angepasst.

3. Vorgesehene Festsetzungen

Der Geltungsbereich weist ein Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe dürfen zusammen keine Agglomeration bilden.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig

4. Erschließung und Verkehr

Das geplante Gewerbegebiet wird durch den geplanten Kreisverkehr an der St 2084 erschlossen.

Zur verbesserten Anbindung an den ÖPNV ist an der B15 eine Bushaltestelle außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Durch den vorbeiführenden Geh- und Radweg ist hiermit eine optimale Anbindung zum GE -Gebiet gegeben.

Vor Baubeginn ist über den Bau des Kreisverkehrs und bzgl. des Geh- und Radweges eine Vereinbarung mit dem Investor, der Autobahndirektion und dem Staatlichen Bauamt Freising abzuschließen ist. Der Kreisverkehr muss noch vor Erstellung der Hochbauten fertiggestellt sein.

5. Umweltbericht/Grünordnung

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Bauer ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde ermittelt.

6. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Fernwärme

Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme anzuschließen. Die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe ist verboten. Die Wärmeerzeugung ist nur bei technischer Notwendigkeit (z. B. Nachheizung für die Warmwasserbereitung) zulässig und erfordert in jedem Fall die entsprechende behördliche Genehmigung und die Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens.

Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen bei Pult- und Satteldächern in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig.

7. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das Oberflächenwasser wird gedrosselt in den Georgenbach südöstlich des Geltungsbereichs eingeleitet. Dieser befindet sich im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der geplanten Autobahn. Die Einleitung ist deshalb über eine Dienstbarkeit zu sichern.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist wasserrechtlich zu prüfen.

8. Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an das Wassernetz der Stadtwerke Dorfen angeschlossen werden. Aufgrund der Höhenlage des Plangebiets muss im Zuge der Baumaßnahme eine Drucksteigerungsanlage seitens der Stadtwerke Dorfen errichtet werden.

9. Denkmalschutz

Für jegliche Bodeneingriffe dem Planungsgebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf mögliche Sichtbeziehungen zu folgenden Baudenkmalern/ Ensembles hingewiesen:

- D-1-77-137-7: Ehem. Schloss, Dreiflügelanlage mit zwei- und dreigeschossigen Walmdachbauten, Mittelflügel wohl 18. Und 1.Hälfte 19. Jh., Seitenflügel wohl modern.
- D- 1-77-115-72: Ehem. Schloss, jetzt Kloster Moosen, viergeschossiger Walmdachbau mit verziertem Schornsteinaufsatz, wohl 17. Jh.; Kapelle St. Katharina, anschließender Saalbau mit Apsis, angefügter Sakristei und kleinem östlichem Turm, gleichzeitig; mit Ausstattung.

Da die geplanten Gebäude in Ihrer Trauf- und Firsthöhe beschränkt sind und des Weiteren in großer Entfernung zu den Denkmälern situiert sind, ist keine Beeinträchtigung der Baudenkmalern und der Sichtbeziehungen zu erwarten.

Die Schutzvorschriften der Art. 4 bis 6 Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind in jedem Falle zu beachten.

10. Schallschutz

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. S1502009 rev 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Die emittierende Fläche entspricht den Flächen der Baugrenze und der Fläche der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Erding auf Wunsch vorzulegen.

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Bei Betriebsleiterwohnungen sind in Richtung angrenzender Gewerbebetriebe mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

Betriebsleiterwohnungen sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung und ausschließlich in den gekennzeichneten Grundstücksbereichen (siehe Baugrenze Bauleiterwohnung) zulässig.

11. Werbefylon

Im Bereich der geplanten Zufahrt ist eine Gemeinschaftswerbeanlage/ Werbefylon bis zu einer Höhe von max. 18 m zulässig ab OK Staatsstraße, Bezugspunkt 489,00 m ü.NN. Es ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Werbeanlage/ Werbefylon von der Stadtmitte aus nicht zu sehen ist.

12. Autobahndirektion Südbayern

Von der internen Erschließung bzw. Verkehrsfläche zu der Ausgleichsfläche der Autobahndirektion Südbayern ist eine Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen. Diese ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

Fassung vom 03.12.2014,
geändert am 17.03.2015
ENDFASSUNG vom 17.06.2015

Dorfen, 03.08.2015

Heinz Grundner

1. Bürgermeister



**STADT DORFEN
LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 109
„GE DORFEN SÜD B15-OST “**

UMWELTBERICHT

In der Planfassung vom 23.03.2014



Dorfen,

.....
(Erster Bürgermeister – Herr Grundner)

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele der Planung	3
2	Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	3
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	4
3.1	Räumliche Gliederung	4
3.2	Naturraum / Relief / Boden	4
3.3	Klima / Luft	5
3.4	Wasser	5
3.5	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	5
3.6	Landschaftsbild	5
3.7	Mensch / Kultur- und Sachgüter	6
4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	6
4.1	Relief / Boden	6
4.2	Klima / Luft	6
4.3	Wasser	7
4.4	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	7
4.5	Landschaftsbild	8
4.6	Mensch / Kultur und Sachgüter	8
5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	9
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	9
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	10
8	Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	11
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB	12

1. Inhalt und Ziele der Planung

Die Stadt Dorfen hat in der Stadtratssitzung vom 03.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B15-Ost“ beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das neue Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Als Eingrünung sind ca. 1.730 m² vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über den nordöstlich geplanten Kreisverkehr an der St 2084.

Die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen soll die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Stadt erzielen. Durch den neu geplanten Kreisverkehr im Nordosten wird das Bebauungsplangebiet optimal an die St 2084 angebunden. Er beseitigt eine gefahrenträchtige Einmündung und bindet das neue Gewerbegebiet bestmöglich an. Zudem dient er ebenfalls zur besseren Ableitung des ausfahrenden Verkehrs in Richtung der neu geplanten A 94 und Richtung Schwindegg. Der Kreisverkehr liegt nicht im Geltungsbereich. Der Planfeststellungsbeschluss „Pastetten Dorfen A 94“ wird im Rahmen der Planänderung angepasst.

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung geschaffen und die gestalterische Ordnung für den Geltungsbereich gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu §2(4) und §2a BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. §1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung etc.), des Energie-Atlas-Bayern, des BLFD-Bayern sowie des BIS-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Februar 2015 durch das Landschaftsarchitekturbüro Bauer eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dorfen vom 24.03.2006 ist das überplante Areal als Fläche für Gewerbe dargestellt. Somit stimmt die Planung für diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung des FNP überein und eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Laut Regionalplan München ist Dorfen als mögliches Mittelzentrum und zugleich als Bereich, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, festgelegt. Die Stadt liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ an der überregionalen Entwicklungsachse „Landshut – Wasserburg a. Inn – Rosenheim“. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Dorfen verfügt über einen Haltepunkt (Bahnhof) des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV), dessen Ausbau geplant ist. Als regional bedeutsame Straßen sind im Regionalplan die B 15 und der zweibahnige Neubau der A 94 dargestellt.

Die Stadt Dorfen befindet sich im Landschaftsraum Nr. 12 „Erdinger Holzland“. Es sind im Regionalplan keine Wasserschutzgebiete verzeichnet. Es wird kein FFH-Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet in die Planung einbezogen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Gliederung

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich von Dorfen zwischen Unterhausmehring und Armstorf. Es umfasst die Flurnummern 120, 117 und 117/2 der Gemarkung Hausmehring. Die nördliche Grenze bildet die Staatsstraße St 2084. Im Westen schließen die momentan gesperrte Bundesstraße B 15 und die anrainende Hofstelle des „Ziegelhauses“ an. Im Nordwesten befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich ein neu gebauter Kreisverkehr, der die St 2084, die B15 sowie die Straße in Richtung Lengdorf verbindet.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Ausgleichsfläche der im Anschluss geplanten Autobahn A94 begrenzt. Südlich dieser Ausgleichsfläche wurde bereits die künftige Autobahnbrücke errichtet. Im Osten schließt die geplante Autobahnauffahrt mit dem ebenso geplanten Kreisverkehr im Nordosten an. Derzeit sind diese Flächen als Umfahrung der B15 errichtet worden, der Kreisverkehr ist jedoch noch nicht vorhanden. Ca. 850 m nördlich des Bebauungsplanareals befindet sich Dorfens Bahnhof mit Verbindungen nach München und Mühldorf.

3.2 Naturraum / Relief / Boden

Naturräumlich liegt das Gebiet in der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Der Änderungsbereich weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Im nordwestlichen Bereich liegt es bei ca. 490,00 m ü. NN und im Südosten bei ca. 483,75 m ü. NN.

Gemäß BIS Bayern besteht der Boden im Bebauungsplanareal im nördlichen Bereich fast ausschließlich aus Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton. Im südlichen Bereich stehen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm an. Letzterer weist einen mäßigen bis höheren Feuchtegrad auf. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im nördlichen Bereich mäßig, im Bereich der grundwasserbeeinflussten Böden sehr gering. Beide Böden sind für Grünlandnutzung geeignet. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Der Standort selbst weist keine besondere klimatische Bedeutung auf, er liegt jedoch aufgrund seiner freien Lage relativ windexponiert. Frischluftschneisen sind nicht betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch den Kfz-Verkehr der St 2084, der B15 sowie dem Gewerbegebiet südlich des Bahnhofes (ca. 450 m nordöstlich).

3.4 Wasser

Angaben zum Grundwasser liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der grundwasserbeeinflussten Böden im südlichen Planungsbereich ist ein hoher Grundwasserstand zu vermuten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Bebauungsplangebietes (ca. 20 m) befindet sich der Georgenbach, ein Gewässer 3. Ordnung, das im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der geplanten Autobahn A94 liegt.

3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich in dem Geltungsbereich ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Gehölze vorhanden. Nördlich der geplanten Fläche, nördlich der St 2084, ist das Biotop Nr. 7738-0076-001 kartiert, es handelt sich hierbei um „Böschungen mit Laubwaldbeständen und Magerwiesen“. Ca. 700 m östlich des Areals befinden sich die Waldflächen des „Fürtholzes“ in dem das Biotop Nr. 7739-0198-002 „Quellfeuchte Erlen-Eschen-Bestände an Nordhängen südwestlich Kaidach“ kartiert ist. 450 m nordwestlich ist ebenfalls ein Biotop kartiert - Nr. 7738-0074-001 „Quellige Geländemulde mit Erlen-Eschen-Gehölz südlich Dorfen“.

Keines dieser Biotope wird in die Planung einbezogen und innerhalb des Eingriffsbereiches als auch in der näheren Umgebung auch keine weiteren Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen.

3.6 Landschaftsbild

Das direkte Umfeld des Bebauungsplangebietes ist rundherum durch die Straßen B 15, St 2084, die geplante A 94 und dem Kreisverkehr sehr infrastrukturell geprägt. Großräumig lässt sich das Gebiet jedoch als relativ homogene Agrarlandschaft mit wenigen Grünzäsuren bezeichnen. Nach Norden - stadteinwärts - ist mehr Bebauung (Wohn- und Gewerbeflächen) als in der näheren Umgebung vorhanden. Landschaftsbildprägende Elemente oder besondere Sichtachsen sind bis auf die Waldflächen des „Fürtholzes“, ca. 700 m östlich des Planungsgebietes, nicht vorhanden.

3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Durch die angrenzenden vielbefahrenen Straßen bestehen diverse Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten, die auf das Plangebiet einwirken können.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Nordwesten Wohnbebauungen, für die laut Unterer Immissionsschutzbehörde (LRA Erding) schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche nicht ausgeschlossen werden können, da bisher keine konkreten Vorkehrungen oder Beschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich laut Bayerischem Denkmal Atlas des BLFD (bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) nicht kartiert. Laut schriftlichen Informationen des BLFD sind jedoch wegen der besonderen Siedlungsgunst über einem Fließgewässer und im Nähebereich zu ertragreichen Lössflächen Bodendenkmäler zu vermuten. Darüber hinaus konnten 1996 etwa 700 m entfernt in gleicher Lage zum Bach römische Münzen vom Acker geborgen werden. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird vom BLFD auf mögliche Sichtbeziehungen zu folgenden Baudenkmalern hingewiesen:

- D-1-77-137-7: „Ehem. Schloss, Dreiflügelanlage mit zwei- und dreigeschossigen Walmdachbauten, Mittelflügel wohl 18. Und 1. Hälfte 19. Jhd., Seitenflügel wohl modern“.
- D-1-77-115-72: „Ehem. Schloss, jetzt Kloster Moosen, viergeschossiger Walmdachbau mit verziertem Schornsteinaufsatz, wohl 17. Jhd.; Kapelle St Katarina, anschließender Saalbau mit Apsis, angefügter Sakristei und kleinem östlichen Turm, gleichzeitig mit Ausstattung“.

Nach einer Ortsbegehung des Büros Bauer konnten keine Sichtbeziehungen zu o.g. Baudenkmalern festgestellt werden.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen in großen Teilen stark versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Aufgrund des lehmigen und grundwasserbeeinflussten Bodens sind Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes notwendig.

4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, da zwar eine Fläche, die zur Kaltluftentstehung in der näheren Umgebung beiträgt, verringert wird, jedoch sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Flächen diesbezüglich vorhanden.

Durch die spätere Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet können Beeinträchtigungen wie zum Beispiel durch Abgase oder Staubbildung als betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Luft entstehen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.Pkt.5), wie beispielsweise die Begrünung der Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, können die Auswirkungen maßgeblich reduzieren.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Von der Stadt Dorfen bisher noch keine diesbezüglichen Maßnahmen durchgeführt worden. Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt, z. B.:

- Verbot des Einsatzes fossiler Brennstoffe, die bei der Wärmeerzeugung Schadstoffe freisetzen → Entlastung der Atmosphäre und des Grundwassers
- Zulässigkeit von Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) mit integrierten oder auf der Dachhaut aufliegenden Modulen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂

4.3 Wasser

Da das Grundwasser vermutlich sehr hoch ansteht und daher die Möglichkeit von Grundwasseraustritt besteht, müssen geeignete Maßnahmen zum Schutz der Baukörper eingeplant werden. Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

Das Wasser des Retentionsbeckens soll in den 20 m südlich verlaufenden Georgenbach eingeleitet werden. Da sich dieser in den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der geplanten Autobahn befindet, ist die Einleitung über eine Dienstbarkeit zu sichern.

4.4 Naturraum – Arten und Lebensräume

Da die Bedeutung der überplanten Fläche aufgrund ihrer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung für den Naturhaushalt der Kategorie I (gering) entspricht, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut vor allem durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit dem hohen Bodenversiegelungsgrad gegeben.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
(Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

4.5 Landschaftsbild

Da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um eine vertikale Wirksamkeit zu entfalten, die Fläche weit einsehbar ist und durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit hohen Baukörpern zu rechnen ist, erfolgt eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden könnten, sind derzeit nicht vorhanden, lediglich der Einblick in die Waldflächen des „Fürholzes“ wird minimiert.

4.6 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Mensch konnten innerhalb des Geltungsbereiches maßgebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden (s. Bericht zur Schalltechnischen Untersuchung GeoPlan vom 10.03.2015). Auf die naheliegenden Wohnbebauungen im Nordwesten des Geltungsbereiches hat der austretende Lärm des künftigen Gewerbegebietes ebenfalls keine maßgeblichen Auswirkungen.

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde vom Vermessungsbüro GeoPlan durchgeführt. Deren Bericht wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die wichtigsten Ergebnisse sind unter Punkt 8 zusammengefasst.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.

Bezüglich Baudenkmälern kann es abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Material- und Farbwahl, Gestaltung, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst (ggf. auch über größere Entfernungen) zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen. Dies wurde vorab geprüft und aufgrund nicht vorhandener Sichtbeziehungen zu den unter Pkt. 3.7 genannten Baudenkmälern können diese Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, z.B.

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Herstellung einer Eingrünung rings um den Geltungsbereich herum - im Norden ca. 2-7m, im Westen ca. 5-10m, im Osten ca. 10-15m und im Süden ca. 5m breit - mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten.
- Begrünung des Areals durch entsprechende Festsetzungen, z.B. Gliederung der Stellplätze durch Bäume.
- Begrünung aller Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da es sich bei der Ausweisung um ein Gewerbegebiet handelt, ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich. Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, d.h. das gesamte Areal ist gemäß der Matrix Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist die Fläche als „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ zu bezeichnen, was der Kategorie I entspricht. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. Die Fläche wird als Ackerland genutzt. Der Bebauungsplan weist eine durchschnittliche Ein- und Durchgrünung auf. In Abstimmung mit der Stadt Dorfen (unter Verweis auf BP Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“) wird der Faktor mit 0,4 im unteren Bereich festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche ist die neue Eingrünung rings um das Gewerbegebiet herum mit ca. 1.730 m² in Abzug zu bringen, da hier keine neuen Eingriffe erfolgen. Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 1,43 ha. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,4 berechnet sich also ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.720 m². Diese Fläche soll auf den Ökokontoflächen Fl.Nr. 162/1 und 168, Gemarkung Schwindkirchen, der Stadt Dorfen zur Verfügung gestellt werden.

Die Fl.Nr. 162/1 umfasst insgesamt 4.032 m² und wurde 2003 zur Aufnahme ins Ökokonto aufgewertet. Für verschiedene Bauvorhaben wurden auf der Fläche bereits 3.878 m² als Ausgleich abgebucht. Es verbleiben zur Abbuchung somit 154 m².

Das Flurgrundstück liegt am östlichen Ortsrand von Schwindkirchen, nördlich der Staatsstraße St 2084. Die ökologische Aufwertung des gesamten Grundstückes erfolgte durch Entwicklung von artenreichem, extensiv gepflegtem Grünland, durch Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit einem vorgelagerten wärmeliebenden Saum und durch Pflanzung einzelner Obstbäume. Pflegemaßnahmen sind 2x jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes.

Die Fläche kann ab 2003 verzinst werden und pro Jahr werden 3 % Zinsen angerechnet. Da jedoch insgesamt maximal 30 % verzinst werden können, wird die Fläche mit dieser maximal

möglichen Verzinsung angerechnet. Das heißt die abgebuchten 154 m² entsprechen rechnerisch 200 m² Ausgleichserfordernis.

Die Fl.Nr. 168 umfasst insgesamt 13.195m² und wurde 2000 zur Aufnahme ins Ökokonto aufgewertet. Für verschiedene Bauvorhaben wurden auf der Fläche bereits 5.971 m² als Ausgleich abgebucht. Es verbleiben somit 7.224 m², die abgebucht werden können.

Das Flurstück liegt ebenfalls am östlichen Ortsrand von Schwindkirchen, nördlich der Staatsstraße St 2084, westlich der o.g. Fl.Nr 162/1. Die ökologische Aufwertung des gesamten Grundstückes erfolgte durch Aufforstung zu einem Buchenwald, durch Pflanzung von Rankenbereichen mit standortheimischen Gehölzen (Westen) und durch Streuobstpflanzung mit extensiver Wiesennutzung (Osten). Pflegemaßnahmen sind jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes.

Die Fläche kann ab 2000 verzinst werden. Es können also die maximalen 30% angerechnet werden. Rechnerisch erforderlich sind noch 5.520 m². Unter Berücksichtigung der 30% Verzinsung müssen von Fl.Nr. 168, 3.864 m² ($5.520 \times 0,3 = 1.656 \text{ m}^2$; $5.520 \text{ m}^2 - 1.656 = 3.864 \text{ m}^2$) abgebucht werden. Für weitere Maßnahmen stehen auf der Fläche dann noch 3.360 m² zur Verfügung.

Flurnummer	Gesamtfläche in m ²	Gemarkung	Abbuchung / rechnerischer Wert in m ²
162/1	4.032	Schwindkirchen	154 / 200
168	13.195	Schwindkirchen	3.864 / 5.720

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen kaum einer Bestandsminderung. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann aufgrund des Mangels geeigneter Flächen für eine Gewerbeansiedlung eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu befürchten.

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe dargestellt. Er ist grundsätzlich geeignet, zumal ringsherum regional bedeutsame Verkehrsstraßen bestehen und geplant sind, die eine gute Anbindung des Gewerbegebietes sicherstellen. Alternative Standorte für Gewerbeflächen bieten sich in Dorfen momentan nicht an, da es in den westlichen und südöstlichen Ortseilen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung käme.

Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Da in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes mehrere Wohnbebauungen bestehen, sowie innerhalb des Gewerbegebietes die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen geplant ist, wurde aufgrund der entstehenden Lärmproblematik vom Büro GeoPlan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse im schalltechnischen Bericht „Nr. S1502009 rev 1“ vom 10.03.2015 dargestellt.

Überprüft wurden die Lärmimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet auf die naheliegenden Wohnbebauungen, als auch die des Verkehrs der St 2084, B 15 und A 94 auf verschiedene Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes, an denen künftige Betriebsleiterwohnungen zulässig sein sollen. Dazu werden entsprechende Emissionskontingente festgesetzt, so dass an den Immissionsorten der Wohnbebauungen (Nordwesten) die geforderten Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Bezüglich des Verkehrslärms (St 2084, B15 und A94) wird an allen Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV Tag und Nacht eingehalten bzw. unterschritten. Gemäß DIN 18005 werden die Immissionsrichtwerte dazu überschritten. Eine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung nicht zu empfehlen, jedoch durch Einhaltung der Grenzwerte gem. 16. BImSchV möglich, wenn entsprechende Schallschutzvorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftung) bei den Betriebsleiterwohnungen getroffen werden. Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Weitere Untersuchungen wurden bisher für nicht erforderlich gehalten. Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. (gem. § 4c BauGB) Mit der Realisierung der Gewerbeausweisung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinn ist nicht erforderlich. Trotzdem werden die zuständigen Stellen prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt und die Auflagen zum Schallschutz eingehalten werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Stadt Dorfen plant südlich von Dorfen zwischen Unterhausmehring und Armstorf die Ausweisung eines ca. 1,6 ha umfassenden Gewerbegebietes. Davon sind ca. 0,17 ha für Grünflächen vorgesehen. Die Ausweisung grenzt im Norden an die St 2084 und im Westen an die B15 an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Ausgleichsfläche der im Anschluss geplanten Autobahn A94 begrenzt. Im Osten schließt die geplante Autobahnauffahrt mit dem ebenso geplanten Kreisverkehr im Nordosten an. Derzeit werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Das überplante Areal wird ebenfalls überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, d.h. es handelt sich um ein Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, zu Neuversiegelung und Flächenverbrauch sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird das neue Gewerbegebiet ringsherum mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt, so dass die visuelle Beeinträchtigung gemindert wird. Zudem wird durch die Festsetzung der Begrünung aller Freiflächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden oder zum Parken dienen, der Versiegelungsgrad reduziert. Trotzdem bedeutet das Vorhaben aufgrund von hohem Flächenverbrauch und großflächiger Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Der erforderliche Ausgleich von ca. 0,57 ha wird auf den bereits ökologisch aufgewerteten Flurgrundstücken 162/1/T und 168/T, Gemarkung Schwindkirchen, vom Ökokonto der Stadt Dorfen abgebucht. Da diese Ökokontoflächen bereits vorab aufgewertet wurden, ist bei der Abbuchung die zwischenzeitlich wirksam gewordene Maximalverzinsung von jeweils 30% zu beachten.

Die Fläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine sowohl ökonomische als auch ökologisch tragbare Planung.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in die Planung eingearbeitet.