

Bebauungsplan Nr. 127: **„GE Kloster Moosen Ost“**

Stadt Dorfen

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung



Quelle: Bayernatlas

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T. 08081 604440 www.angergroh.de

Fassung vom

12.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass
2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen
7. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
8. Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und offenen Lagerplätzen
9. Grünordnerische Festsetzungen
10. Artenschutz
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Immissionsschutz
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung
14. Einzäunungen, Einfriedungen
15. Geländeänderungen
16. Werbeanlagen
17. Denkmalschutz
18. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB
19. Erstellte Gutachten

1. Anlass

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 soll im Rahmen gemeindlicher Bauleitplanung die Grundlage für eine Umsetzung geschaffen werden, da die städtebauliche Verträglichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Zu diesem Zweck wurde in der Stadtratsitzung am 14.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ aufzustellen. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde beauftragt ein städtebauliches Konzept auf dem Grundstück zu erarbeiten und die Planung durchzuführen.

2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens

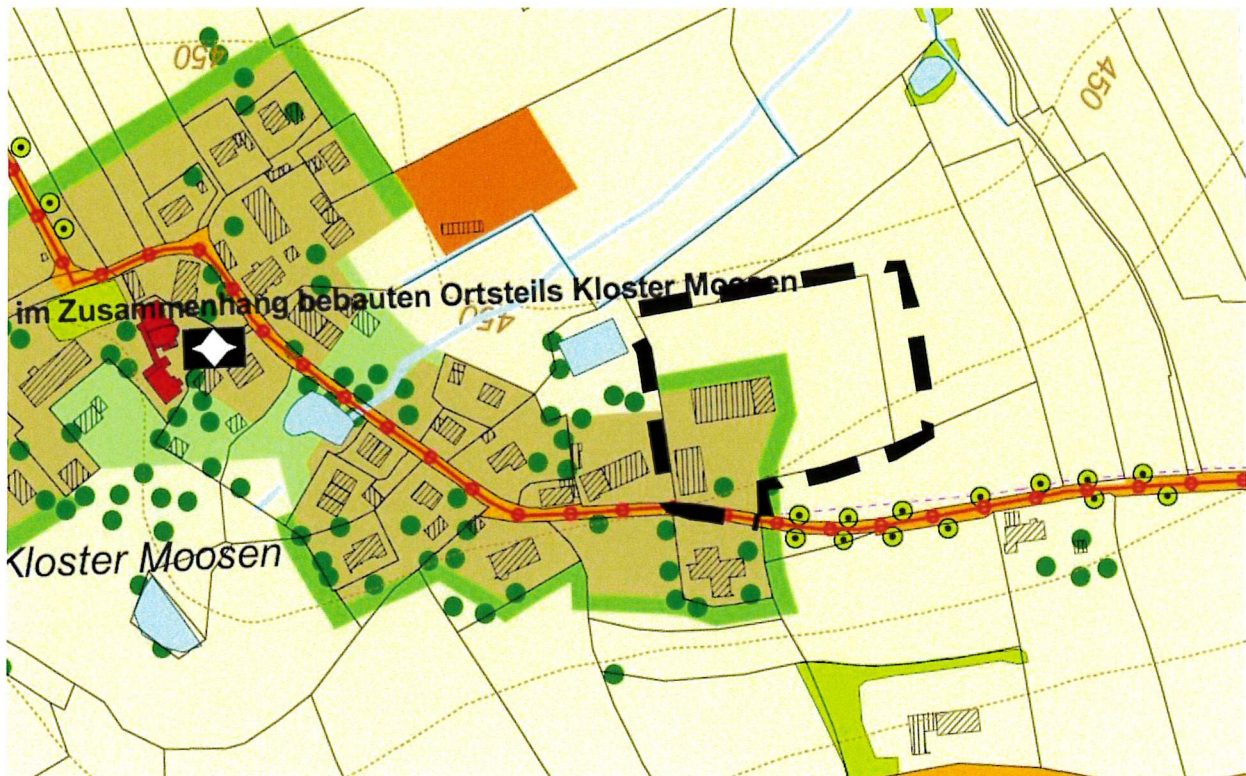
Die Fläche des Planungsumgriffs befindet sich aktuell nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für das bestehende Betriebsgelände sowie für die geplante Betriebserweiterung nach Osten. Die im Umgriff verlaufende Flurstücksgrenze sollte daher aufgelöst und die enthaltene Teilfläche des Flurstücks Nr. 640 Gemarkung Hausmehring dem bestehenden Flurstück 640/1 zugeschlagen oder für diese Fläche eine eigene Flurnummer ausgewiesen werden.

Der südwestliche Bereich des Umgriffs, in dem die Bestandsgebäude liegen, befindet sich im Umgriff der rechtsgültigen Innenbereichssatzung „Kloster Moosen“. Der vorliegende Bebauungsplan überplant die Satzung auf der betreffenden Teilfläche der Flurnummer 640/1 Gemarkung Hausmehring.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der südwestliche Teil der Umgriffsfläche als Gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die zum jetzigen Zeitpunkt genutzte Betriebsfläche erstreckt sich mit offenen Lagerflächen und Stellplätzen für Fahrzeuge darüber hinaus in den noch nicht ausgewiesenen Bereich nach Norden, Nordosten und Osten. Dieser Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Zusätzlich soll die Betriebsfläche um einen Streifen von 15 m nach Osten über die bestehende Grundstücksgrenze hinaus erweitert werden. Direkt südlich des Umgriffs führt ein überörtlicher Radweg entlang der Kloster Moosener Ortsstraße von Dorfen kommend nach Schwindkirchen.

Die gesamte Umgriffsfläche des Bebauungsplans bedingt daher eine Flächennutzungsplanänderung zur Gewerbefläche mit Ortsrandeingrünung, die als 24. Änderung (Plangebiet „Kloster Moosen Ost“) im **Parallelverfahren** erfolgt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab

3. Lage, Bestand und Umgebung

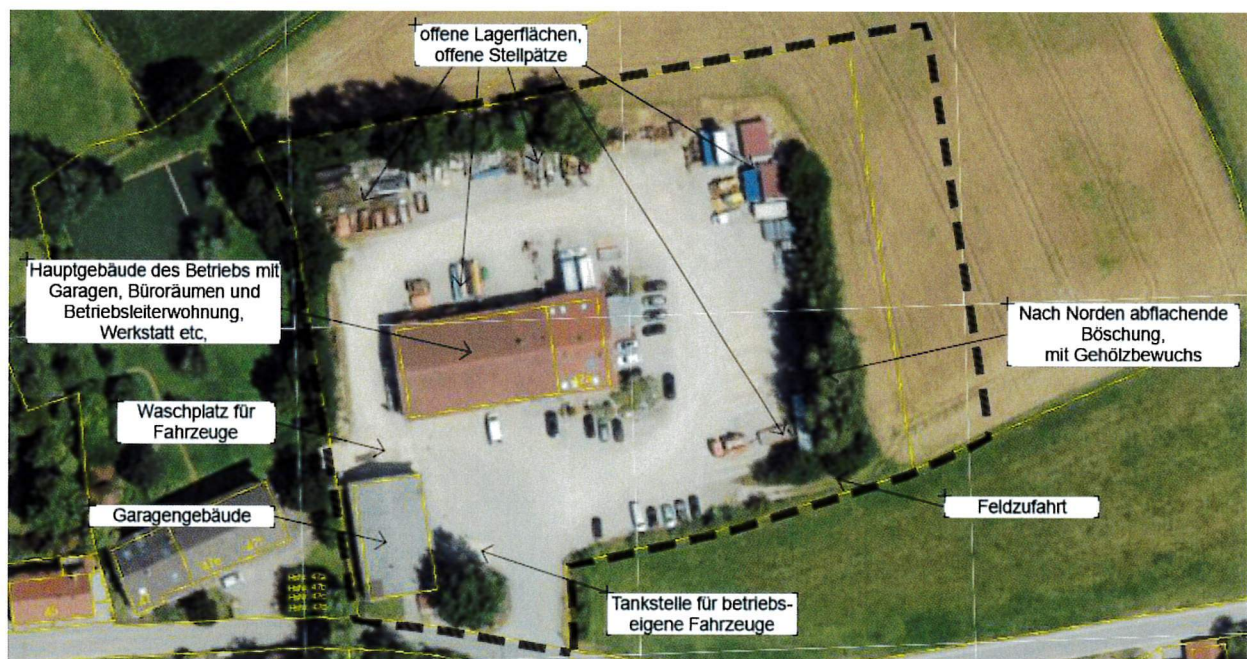
Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 640/1 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Hausmehring. Das Areal befindet sich am östlichen Ortsausgang von Kloster Moosen, nördlich der Ortsstraße Richtung Wampelsham.

Innerhalb der Umgriffsfläche ist bereits der seit etwa 70 Jahren bestehende Familienbetrieb ansässig. Das betreffende Grundstück liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Kartierte Biotope, kartierte Bodendenkmäler, festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich nicht im Umgriff.

Topografie und derzeitige Nutzung des Geländes lassen sich folgendermaßen beschreiben:

Flurnummer 640/1 Gemarkung Hausmehring:

- annähernd eingeebnetes Betriebsgelände ca. 2 m bis 3 m unterhalb des Straßenniveaus vor der bestehenden Zufahrt.
- Bestehende vor der Ostgrenze des Flurstücks gelegene Böschung, die Richtung Norden in der Höhe abnimmt und mit heimischen Gehölzen bewachsen ist. Der größte Höhenunterschied im Bereich der Böschung beträgt etwa 4 m im Südosten. Oberhalb der Böschung befindet sich landwirtschaftliche Feldfläche. An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht ebenfalls eine bewachsene Böschung, die von Osten nach Westen ansteigt (max. Böschungshöhe im Nordwesten etwa 4,0 m). Bestandgehölze in diesem Bereich.
- Solitärbaum (Eiche) nahe der Hauptzufahrt. Bewachsende Böschung und Feldzufahrt östlich der Hauptzufahrt.
- Auf dem Grundstück liegen zwei betriebliche Bestandsgebäude. Der Hauptteil der nicht bebauten Fläche wird für offene Lagerplätze, offene Stellplätze, Stellflächen für Mietcontainer sowie als innerbetriebliche Verkehrsfläche genutzt. Diese Flächen sind zum größten Teil unversiegelt. Im Südwesten des Grundstücks liegt ein Waschplatz für Betriebsfahrzeuge und -equipment mit Anschluss über einen Koalenzabscheider an den Abwasserkanal sowie eine betriebliche Tankstelle nordwestlich der Hauptzufahrt.



Bestehendes Betriebsgelände mit Nutzungsangaben (Bestand); Quelle Luftbild: Bayernatlas

Flurnummer 640 (Teilfläche) Gemarkung Hausmehring:

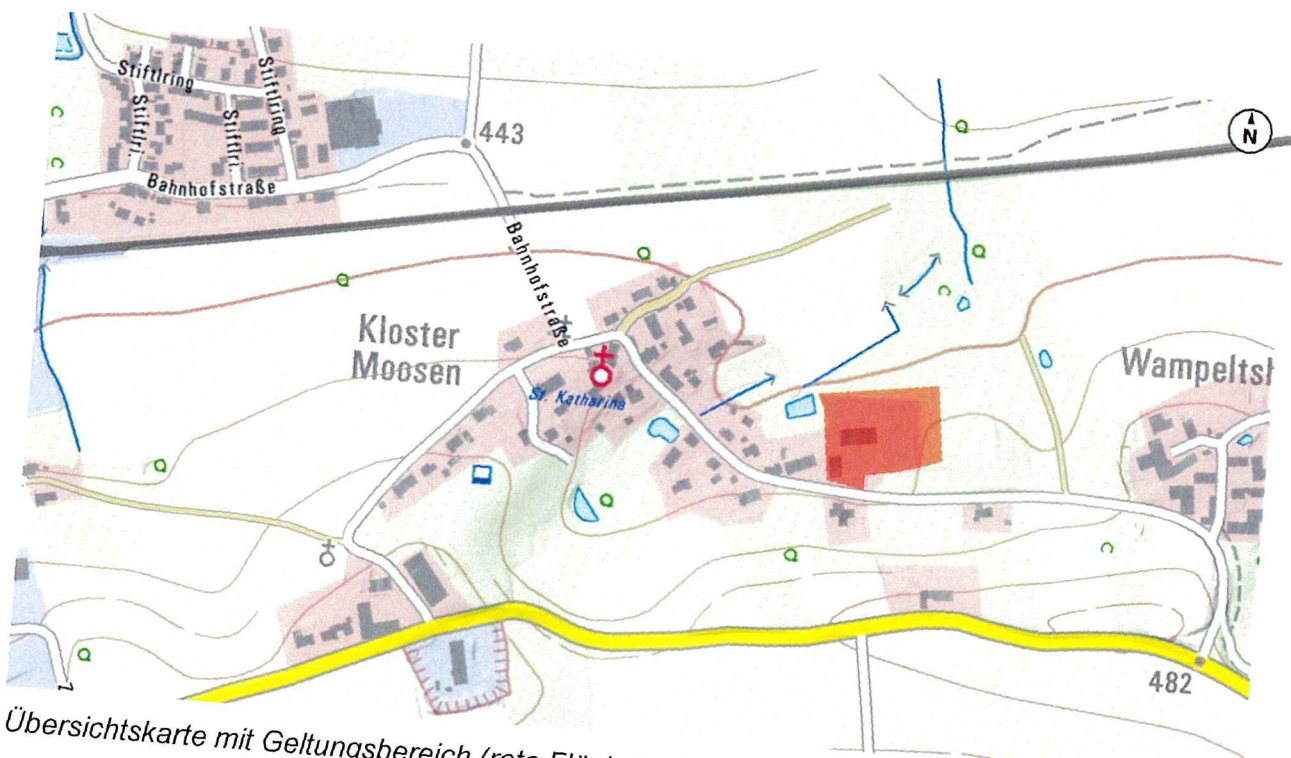
Diese Fläche ist Teil einer größeren landwirtschaftlichen Feldfläche mit intensiver Bewirtschaftung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 11.123 m². Davon wurden festgesetzt:

ca. 9.502 m² als Baufläche
 ca. 1.621 m² als Grünfläche, davon 375 m² als Ausgleichsfläche

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: nach Norden moderat abfallendes Gelände mit landwirtschaftlichen Flächen. In einer Entfernung von ca. 20 m - 50 m befindet sich im Bereich eines Grabens das kar-
 tierte Biotop 7739-1147-001 (Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen
 und Wasentegernbach), in weiterer Entfernung liegt der Bahndamm mit Gleisanla-
 gen der DB-Strecke München-Mühldorf (Entfernung ca. 210 m)
- Süden: nach Süden ansteigendes Gelände; Ortsstraße nach Wampeltsham, dahinter Ein-
 zelanwesen mit Wohnhaus sowie landwirtschaftliche Grünlandfläche.
- Osten: landwirtschaftliche Grünlandflächen. In etwa m 240 m Entfernung liegt die Ortschaft
 Wampeltsham.
- Westen: Anwesen der Ortschaft Kloster Moosen, vornehmlich mit Wohnnutzung. Im Nordos-
 ten liegt ein Weiher.



Übersichtskarte mit Geltungsbereich (rote Fläche), ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas

4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung

Die Stadt Dorfen möchte angestammte im Gemeindegebiet ansässige Gewerbetreibende un-
 terstützen. Für die Stadt Dorfen ist es wichtig, dass die im Gemeindegebiet angesiedelten Be-
 triebe gute Bedingungen vorfinden, um dauerhaft konkurrenzfähig zu bleiben und den Betrieb
 nach modernen Maßstäben zu führen. Dazu zählt in diesem speziellen Fall ein erhöhter Flä-
 chenbedarf aufgrund notwendiger Betriebserweiterung, was auch einen zusätzlichen Bedarf an

Betriebsgebäuden einschließt. Der bestehende Betrieb besitzt zahlreiche Maschinen und Fahrzeuge, die aktuell dauerhaft im Freien abgestellt werden. Die Büroräume befinden sich in beengten Verhältnissen. Daher möchte der Betrieb sein bisher genutztes Betriebsgelände um 15 m nach Osten erweitern und plant den Neubau einer Betriebshalle, um insbesondere Fahrzeuge und Maschinen unterzustellen und Büroräume auszulagern. Auf diese Weise gelingt es, Betriebsangehörigen einen angemessenen räumlichen Standard zu ermöglichen und Betriebs-eigentum vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Das bestehende Betriebsgelände entspricht nicht mehr dem natürlichen Gelände. Vor vielen Jahren wurde die aktuell genutzte Betriebsfläche eingeebnet und zum natürlichen Niveau hin im Osten und Norden angebösch. Der aktuell geplante Hallenneubau soll nun mit der Platzierung der Baugrenze in die bestehende Böschung geschoben werden, damit das Gebäude auf diese Weise einerseits die benötigte Größe aufweisen kann und andererseits landschaftlich nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Östlich des Baukörpers wird das Geländeniveau höher liegen. Dieses kann für offene Lagerflächen genutzt werden und höher gelegene Gebäudeebenen können von diesem Niveau aus ebenerdig erschlossen werden (s. Schemaschnitte). Die Böschung wird auf diese Weise nicht erhöht, sondern lediglich nach Osten verschoben. Entfallende Gehölze werden flächengleich ersetzt.

Aufgrund der durchlaufend festgesetzten Eingrünung nach Norden und Osten in Kombination mit dem in den Hang integrierten Neubau werden das Landschaftsbild und die Fernwirkung nicht beeinträchtigt.

Folgende städtebauliche Ziele werden über geeignete und angemessene Festsetzungen verfolgt bzw. gefördert:

- Förderung von dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe, dadurch Verhinderung von Gewerbeleerstand, Neuplanungen an anderer Stelle und Wegzug des Betriebs aus dem Gemeindegebiet.
- Erhalt von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet
- Nachverdichtung auf einem bereits genutzten Grundstück. Die Flächenerweiterung gegenüber der bisher genutzten Grundstücksfläche beträgt lediglich ca. 1.200 m². Die intensivere Nutzung mit Erweiterung trägt insgesamt zur Flächenschonung bei.
- Geringe Flächenversiegelung: Weitgehende Entsiegelung von Zufahrten und offenen Stellplätzen. Festsetzung von Grünflächen.
- Lückenlose Eingrünung nach Norden und Osten, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO genutzt werden.

Grundsätzlich sind alle in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen Nutzungen zulässig, insbesondere auch die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, da auf dem Gelände bereits eine Betriebsleiterwohnung existiert.

6. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Über Festsetzung zulässiger Grundflächen in Verbindung mit zulässigen First- und Gebäudehöhen sowie der festgesetzten maximalen Höhenlage der Erdgeschossenebene, wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Bei Addition der Grundflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Plansymbol A.02) zuzüglich der Flächen der festgesetzten Bauräume für Lagerplätze, Hochregale, Tiefgaragenzufahrten, etc., die überdacht und versiegelt werden dürfen (Plansymbol A.03), erhält man eine Fläche von ca. 3.666 m². Bezogen auf die Umgriffsgröße von 11.123 m², abzüglich ausgewiesener Ausgleichsflächen von 375 m² entspräche dies einer GRZ von unter 0,4 auf dem Grundstück.

Alle Lagerflächen, die innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen liegen, müssen in die Berechnungen zur GRZ und deren Überschreitungen einbezogen werden.

Die Lage der Baugrenzen sowie die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich mit geringen Erweiterungen an den Bestandsgebäuden auf dem Grundstück. Schon heute bestehende Nutzflächen auf dem Grundstück werden weitgehend weitergenutzt. Der geplante Neubau im Osten des Grundstücks soll sich in das Gelände einfügen und aufgrund seiner Einbettung in den Hang keine störende Fernwirkung erzielen. Dies wird über die festgesetzten Wand- und Firsthöhen in Zusammenhang mit der festgelegten maximalen Höhe der Erdgeschossenebene sichergestellt und über die festgesetzte Ortsrandeingrünung ergänzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind für Nebengebäude und überdachte sowie offene Lagerplätze bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Damit wird ein hoher Ausnutzungsgrad des Grundstücks ermöglicht. Offene Lagerflächen, die außerhalb der festgesetzten Bauflächen liegen, dürfen nicht versiegelt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass trotz hoher Grundstücksausnutzung ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird.

Die mit Planzeichen A.10 und A.14 definierten Grünflächen sichern den Erhalt des bestehenden Gehölzbestands im Norden des Grundstücks und garantieren bebauungsfreie Bereiche an städtebaulich sinnvollen Stellen auf dem Grundstück.

Überschreitungen der maximal festgesetzten First- oder Wandhöhen dürfen durch technische Aufbauten um bis zu 2,50 m erfolgen. Da man die Nutzung von solarer Strahlungsenergie fördern und keinesfalls behindern möchte, dürfen auch Aufständierungen von PV-Modulen auf der Dachfläche die festgesetzten Höhen überschreiten.

Bei Flachdachausbildung ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um bis zu 3,5 m möglich, allerdings nur für einen Bereich, der max. 40% der Dachfläche einnimmt. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird gewährt, da aufgrund des nicht errichteten Dachstuhls ein Flachdach-Gebäude grundsätzlich weniger massiv in Erscheinung tritt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

In der Planzeichnung wurden die Baugrenzen für Hauptgebäude sowie überdachte und versiegelte Stellplätze und Lagerflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen müssen sich die genannten Anlagen befinden. Zusätzliche offene Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen sowie Wege und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb liegen. Der außenliegende bestehende Waschplatz wurde ebenfalls mit einer Baugrenze festgesetzt. Hierfür ist eine Genehmigung durch das LRA Erding erforderlich.

Eine abweichende Bauweise ist zulässig, die Gebäude mit Grenzabstand, allerdings mit Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Insgesamt ist die Lage der Gebäude sowie deren Längenausdehnung aufgrund der eng gesetzten Baugrenzen klar definiert.

8. Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und offenen Lagerflächen

Auf dem Grundstück sind Flach- sowie Satteldächer bis 18° zulässig. Bei Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten sind zusätzlich auch Pultdächer möglich.

Satteldächer sind für die Ortschaft Kloster Moosen typisch und passend, doch will man mit dem Zulassen von Flachdächern auch eine moderne Dachgestaltung auf einem Gewerbegrundstück zulassen. Da die Gebäude aufgrund der Topografie, der geschlossenen Eingrünung und der festgesetzten Erdgeschosshöhe in Verbindung mit Wand- und Firsthöhen vergleichsweise wenig in Erscheinung treten, ist die Wahl eines Flachdachs aus städtebaulicher Sicht in dieser Situation vertretbar.

Offene Lagerflächen (damit sind beispielsweise auch Hochregale gemeint) werden in ihrer Höhe begrenzt (max. 6 m), um die städtebauliche Wirkung, die auch diese Anlagen haben können, zu begrenzen.

Fassadengestaltung wird ebenfalls über Festsetzungen geregelt. Grundsätzlich möchte man gestalterische Freiheit erhalten, doch insbesondere lange Fassaden ohne jegliche Gliederung vermeiden. Dazu hat man verschiedene Möglichkeiten (Vor- und Rücksprünge in der Fassade, Ausbildung von mehrschichtigen Fassaden, Fassadenbegrünung, etc.) im Bebauungsplan verankert.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben städtebaulich und landschaftsräumlich einzubinden. Die Bebauungsplanfläche ist anthropogen geprägt und zum Großteil bereits bebaut bzw. versiegelt. Die nicht stark verdichteten Flächen sind mindestens teilverdichtet. Das Bodengefüge mit seiner Funktionserfüllung ist entsprechend belastet.

Gehölzbestand ist auf dem bestehenden Betriebsgelände als Eingrünung im Nordwesten und Westen sowie als markanter Solitärbaum im Zufahrtsbereich vorhanden. Im Osten befindet sich eine Birkenreihe im Böschungsbereich.

Der Großteil des vorhandenen Baumbestands wird durch die Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestands gesichert. Die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen. Die Birkenreihe liegt innerhalb der neu geplanten Bauflächen, eine Erhaltung wird daher nicht möglich sein. Entsprechend der Vorgaben der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden für die Rodung entsprechende Ausgleichsflächen errechnet. Angrenzende Gehölzbestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Minderung der Einsehbarkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan eine 5-6 m breite Eingrünung im Osten und Nordosten festgesetzt. Die Eingrünung wird als durchgehende, freiwachsende mesophile Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgelegt. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als Grünland angesät und extensiv gepflegt.

Ein Teil der Eingrünungsfläche im Osten wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit werden für Ausgleichszwecke extern benötigte, gute landwirtschaftliche Böden verschont und die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht. Die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste in der Satzung empfohlen.

PV-Modulanlagen, Dach- sowie Fassadenbegrünung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die unbebauten, nicht für Betriebsabläufe benötigten Flächen sowie Privatgärten sind gärtnerisch zu gestalten oder anzusäen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Wege und untergeordnete Flächen wird die Versiegelung reduziert. Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (mind. 15 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden. Für die Ausleuchtung von Fassaden

und Außenanlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung - mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin - nach dem Stand der Technik vorzusehen. Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung des Außenbereiches sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

10. Artenschutz

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Etwa 20-40 m nördlich der Bebauungsplangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen oder von der Planung beeinflusst.

Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche (Betrieb) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Um Artenschutzbelange bezüglich der zu rodenden Birkenreihe zu berücksichtigen, wird in der Satzung auf den gesetzlich zugelassenen Rodungszeitraum hingewiesen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanfläche ist zum Großteil bebaut bzw. wird betrieblich genutzt. Der westliche Bereich des Firmengeländes ist baurechtlich bereits genehmigt. Die Betriebserweiterung erfolgt nach Osten. Für die noch nicht genehmigten sowie noch nicht bebauten Eingriffsflächen werden entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Bebauungsplanfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021).

Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes von ca. 3.000 WP ist im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches in der

Eingrünung in einem Umfang von 375 m² qm festgesetzt und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

12. Immissionsschutz

Schalltechnische Berechnungen durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (nach Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann, bestehende Konflikte lösbar sind. Demnach ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zudem handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Möglichkeiten von Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher abseits einer Lärmkontingentierung deutlich beschränkt. Es sind daher beim späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung Genehmigungsaufgaben aus der bestehenden schalltechnischen Untersuchung abzuleiten.

Als schalltechnischer Konflikt verbleibt die bereits für den Bestand prognostizierte Verletzung des sogenannten Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm am Wohngebäude "Kloster Moosen 42" durch die Abfahrt eines Lkw innerhalb der Nachtzeit (vgl. schalltechnisches Gutachten Sachverständigenbüro Hooock & Partner "DRF-5799-02 / 5799-02_E02" vom 03.07.2025, einsehbar zu Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Dorfen).

Wie mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde, soll dieser Konflikt künftig durch die Installation einer Prallscheibe vor dem betroffenen Fenster gelöst werden. Im Rahmen des voranstehend genannten Gutachtens wurde diese Lösungsmöglichkeit bereits rechnerisch geprüft und explizit vorgestellt. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist belegt. Da dem Betriebsinhaber sowie der Stadt Dorfen eine Lösung bereits bekannt ist (Prallscheibe oder Nachtfahrverbot für Lkw) liegt trotz des Wissens um das Problem keine unzulässige Konfliktverlagerung vor.

Nachdem sich das betroffene Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs der untersuchungsgegenständlichen Bauleitplanung befindet, können im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden.

Auch im späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung kann eine entsprechende Auflage nicht formuliert werden, da das Wohnhaus zwar im Eigentum des Betriebsinhabers steht, aber nicht betriebszugehörig ist.

Demnach muss die Sicherstellung der Schallschutzziele anderweitig geregelt werden. Vorstellbar wäre eine vertragliche Verpflichtung zur Realisierung der Prallscheibe (z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags); Bestenfalls wird dies noch vor Beginn des Genehmigungsverfahrens zur Betriebserweiterung geregelt.

Der bestehende Waschplatz auf dem Betriebsgelände verursacht Immissionen auf dem Nachbargrundstück. Dabei handelt es sich in erster Linie um Sprühnebel durch Wasser, der beim Waschvorgang entsteht. Um das Nachbargrundstück zu schützen, wurde die Errichtung einer Teileinhausung bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände über Festsetzung (A.22) zugelassen. Für den Waschplatz muss beim Landratsamt Erding ein Genehmigungsantrag gestellt werden, in dem die abschirmende Wirkung der Teileinhausung zu berücksichtigen ist.

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung des Grundstücks ist bereits vollständig vorhanden. Die Betriebserweiterung wird intern an das aktuell genutzte Betriebsgelände angeschlossen. Die vorhandene und festgesetzte Zufahrt auf die öffentliche Ortsstraße befindet sich in einem übersichtlichen Straßenabschnitt, dessen Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt ist. In beide Richtungen bestehen aufgrund der Straßenführung gute Sichtbedingungen beim Ein- und Ausfahren.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand. Um die Staatsstraße 2084 (schnellste Verbindung zu Autobahn und B15) zu erreichen, erfolgen betriebliche LKW-Fahrten in der Regel über Wampeltsham, so dass die Ortschaft Kloster Moosen wenig belastet wird.

Sauberes Niederschlagswasser darf nicht in öffentliche Kanäle eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Da in der Gegend um Dorfen lehmige Böden vorherrschen, die wenig wasserdurchlässig sind, ist eine Rückhaltung über Rigolen und/oder Nutzung mittels Zisternen auf dem Grundstück sinnvoll. Der nördlich verlaufende Graben (kartiertes Biotop, s. Planzeichen B.09) auf Flurnummer 578/1 Gemarkung Hausmehring bietet die Möglichkeit für eine gedrosselte Einleitung.

Frischwasser und Schmutzwasserkanal: Der bestehende Betrieb ist bereits an die Frischwasserversorgung und den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Ein Anschluss von neuen Gebäuden ist möglich.

Wärmeversorgung: Der bestehende Betrieb betreibt eine Hackschnitzel-Heizung, die auch für die ergänzende Bebauung vorgesehen ist.

14. Einzäunungen, Einfriedungen

Im Umgriff besteht bereits der angestammte Gewerbebetrieb. Dieser ist aktuell nicht eingezäunt, abgesehen von einem untergeordneten Teilbereich westlich des bestehenden Waschplatzes. Diese Bestandseinfriedung soll erhalten bleiben. Auch ist die Errichtung eines Zauns nicht konkret geplant. Allerdings können für die Zukunft Sicherheitsaspekte (u.a. aufgrund von offenem Lagergut und offen abgestellten Maschinen) die Errichtung einer Zaunanlage erfordern. Dies soll über die Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht werden. Neu entstehende Zäune sind grundsätzlich sockellos und mit Bodenabstand auszubilden, um das Passieren von Kleinsäugern zu ermöglichen. Festgesetzte Ausgleichsflächen dürfen nur auf der den Gebäuden zugewandten Seite einen Zaun aufweisen. Auf diese Weise kann das Betriebsgelände vollständig umzäunt werden. Ausgleichsflächen bleiben dabei zur Landschaft hin frei.

15. Geländeänderungen

Geländeänderungen haben maßvoll zu erfolgen. In die natürliche Topografie soll grundsätzlich zurückhaltend eingegriffen werden. Der neue Bauraum für einen Hallenneubau befindet sich im Bereich einer bestehenden Böschung, die mittels weiterer Abgrabung um wenige Meter nach Osten geschoben wird. Da die Böschung aktuell eine Höhe von etwa 4 m aufweist, soll auch die neue Böschung nicht höher ausgebildet werden. Daher wurden im mit Planzeichen A.19 gekennzeichneten Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen auf 3,50 m begrenzt. So dass die Böschung eine Abtreppe zur bestehenden Hoffläche erhalten muss (s. Schema-schnitte unter D.10). In allen weiteren Teilen des Grundstücks sollen Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis max. 1,25 m zulässig sein, so dass geringfügige Anpassungen an das Gelände erfolgen können.

Stützwände sind auf dem Grundstück nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sind aber in der Höhe begrenzt. Stützwände dürfen nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Da sich diese an den Außengrenzen befinden, soll auf diese Weise eine schädliche Fernwirkung vermieden werden.

16. Werbeanlagen

Bei Festsetzungen zu Werbeanlagen wurde darauf Wert gelegt, unruhige und störend auf die Umgebung einwirkende Anlagen auszuschließen. Auch möchte man Werbemaßnahmen insgesamt geringhalten, so dass Fremdwerbung, - gemeint ist Werbung für Firmen, die an anderer Stelle angesiedelt sind - nicht zulässig ist.

17. Denkmalschutz

Baudenkmäler werden durch die Überplanung des Umgriffs nicht berührt.

Die Sichtachse auf St. Katharina, die für Autofahrer aus östlicher Richtung kommend besteht, wird nicht beeinträchtigt. Durch die Versetzung der Böschungskante nach Osten und der damit verbundenen Versetzung der Gehölze wird diese Achse sogar breiter. Durch den geplanten Hallenneubau wird aufgrund der tiefergelegenen Erdgeschoss-Ebene und der festgesetzten Firsthöhe keine Sichtbarriere entstehen.

Im Umgriff befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal. Allerdings wurde 2009 ca. 50 m westlich des Umgriffs ein Silexbohrer des Neolithikums aufgelesen. Aufgrund dieses Lesefunds, der siedlungsgünstigen Topografie und der hohen Bodengüte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Die Sichtachse auf St. Katharina aus östlicher Richtung kommend wird durch die Planung nicht beeinträchtigt; Quelle Google Maps.

18. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB

Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft: Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schonender Umgang mit Grund und Boden: Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 bewirkt einen hohen Ausnutzungsgrad der vorhandenen Grundstücksfläche. Bauliche Anlagen, die über die innerhalb der festgesetzten Bauräume errichteten Anlagen hinausge-

hen, z.B. offene Lagerplätze und Stellplätze, lösen dabei keine zusätzlichen Bodenversiegelungen aus, da diese nur versiegelungsoffen bzw. teilversiegelt errichtet werden dürfen. → Minimierung des Versiegelungsgrads bei gleichzeitiger hoher Ausnutzung der Grundstücksfläche.

- Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück ist dieses bereits voll erschlossen. Neue Verkehrsflächen müssen nicht errichtet werden.
- Die Überplanung des Grundstücks trägt zur Vermeidung von Gebäudeleerstand bei. Der bestehende Betrieb kann seine benötigte Erweiterung durchführen und muss nicht auf einen alternativen Standort ausweichen. Auf diese Weise werden Neuausweisungen im Außenbereich an alternativen Standorten vermieden.
- Festsetzung von überwiegend wasserdurchlässigen Belägen, zur Minimierung des Versiegelungsgrades.
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen zum weitestmöglichen Erhalt des natürlichen bzw. bestehenden Geländereiefs. Bestehende Böschungshöhen im Osten des Grundstücks sollen nach weiteren Abgrabungen in ihrer absoluten Höhe weitgehend erhalten bleiben. Auf diese Weise werden Abtreppungen forciert.

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Festsetzung einer großzügigen Umgrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂. Zu fällende Gehölze werden ersetzt.
- Zulässigkeit von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung → Bindung von CO₂, Wasserspeicherung
- Festsetzungen begünstigen die Nutzung von Solaranlagen, z.B. Überschreitungsmöglichkeit der Wand- und Firsthöhen durch Photovoltaik-Anlagen.
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung überwiegend wasserdurchlässiger Beläge → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf
- Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

19. Erstellte Gutachten

Folgendes Immissionsschutzgutachten wurde während des Verfahrens durch das Ingenieurbüro Hook & Partner Sachverständige PartG mbB erstellt:

DRF-5799-02 / 5799-02_E02 vom 03.07.2025

Das Gutachten ist während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Dorfen einsehbar.

Aufgestellt:

Dorfen, den 17.11.2025



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister
der Stadt Dorfen

Dorfen, den



Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER I GROH I ARCHITEKTEN

Bebauungsplan Nr. 127:

„GE Kloster Moosen Ost“

Stadt Dorfen, Lkr. Erding

Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T. 08081 604440 www.angergroh.de

Fassung vom

12.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplans

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Lage und Umfang des Vorhabens
- 1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- 2.1 Schutzgut Boden
- 2.2 Schutzgut Wasser
- 2.3 Schutzgut Klima / Luft
- 2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume
- 2.5 Schutzgut Mensch
- 2.6 Schutzgut Landschaftsbild
- 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

- 3.1 bei Nichtdurchführung der Planung
- 3.2 bei Durchführung der Planung

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

- 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes (Minimierungsmaßnahmen)
- 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen)

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplans

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Dorfen hat in der Stadtratsitzung am 14.6.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bestehende Firmengelände soll für den Neubau einer Betriebshalle geringfügig nach Osten erweitert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 qm bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m² baurechtlich bereits genehmigt und wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Norden und Nordwesten des Bestandsgeländes befindet sich eine zu erhaltende Eingrünung mit ca. 750 m². Für weitere Grünflächen (Eingrünung und Ausgleichsflächen) sind ca. 375 m² vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verbindungsstraße im Süden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Neubebauung geschaffen sowie der bestehende Betrieb samt Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und gesichert werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist die Bebauungsplanfläche zur Hälfte als Gemischte Baufläche mit Eingrünung und zur anderen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung der Standortnutzung zum Gewerbegebiet erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Somit erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

Die Bebauungsplanfläche liegt am östlichen Ortsrand von Kloster Moosen, etwa 1,5 km südöstlich des Dorfer Ortskerns. Im Süden grenzt Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der Staatsstraße 2084 an die Bebauungsplanfläche an, gefolgt von zwei Wohnbebauungen und Landwirtschaftsflächen. Im Westen befindet sich ein großzügiges privates Grundstück mit Wohnbebauung, großem durchgrüntem Außenbereich sowie einem kleinen Weiher. Nach Norden sowie Osten schließen Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa **1,1 ha**. Davon wurden festgesetzt (inkl. genehmigter Bauflächen):

- ca. 9.500 m² als Gewerbegebiet einschließlich Zufahrt
- ca. 1.600 m² als Grünfläche

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der Staatsstraße 2084.

1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Bauleitplanung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die westlichen Teilflächen des Geltungsbereiches baurechtlich bereits genehmigt. Daher ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert am 18.08.2021) für die noch nicht genehmigten sowie für die neuen Eingriffsflächen in diesem Bebauungsplanverfahren 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*“ (2003, Fortschreibung Dezember 2021; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Somit sind die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsfläche nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, S.24).

Das aktuelle LEP ordnet die Stadt Dorfen zusammen mit der Gemeinde Taufkirchen (Vils) als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum zu (LEP-Anhang 2 Strukturkarte). Die Mittelzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

In Hinblick auf den Bebauungsplan sollen der allgemein ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, S. 45)

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

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden. (LEP S. 57)

Die Stadt Dorfen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan (RP):

Gemäß Regionalplan liegt Dorfen als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum Münchens. Das Bebauungsplanareal befindet sich zwischen den Landschaftsräumen Nr. 08 „Isen-Sempt-Hügelland“ und Nr. 09 „Isar-Inn-Hügelland“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung sind keine Regionalen Grünzüge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete im Regionalplan verzeichnet. Etwa 300 m nördlich des Bebauungsplans befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche (LSG-00506.01). Ebenso ist zum Teil flächendeckend das Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 2210773900325) festgesetzt. Durch die geringfügige Betriebserweiterung sind keine negativen Einflüsse auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die regionalplanerischen Ziele beachtet und weitgehend in der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan (FNP):

Abb. 2: FNP-Ausschnitt mit Bebauungsplanumgriff (Quelle: BayernAtlas)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist die Bebauungsplanfläche zur Hälfte als Gemischte Baufläche mit Eingrünung und zur anderen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung der Standortnutzung zum Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Somit erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Die Bebauungsplanfläche wird von keinem kartierten Biotop tangiert. Etwa 35 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“ (Biotop-Nr. 7739-1147-001). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen.

Artenschutzkartierung:

Bisher sind keine Artennachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Aufgrund der Standortbedingungen (bestehende Betriebsgelände) kann das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten auf der Bebauungsplanfläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird - auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) - daher für nicht notwendig gehalten.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Auswirkung bei Durchführung der Planung

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des Bayern-Atlas, des FIN-Web, des BLFD- sowie des Umwelt-Atlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im November 2023 durch einen Fachplaner des Architekturbüros Anger Groh eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die Bebauungsplanfläche befindet sich südöstlich von Dorfen, am östlichen Ortsrand der Ortschaft Kloster Moosen.

Das Grundstück ist bereits bebaut und wird seit etwa 70 Jahren betrieblich genutzt. Die bestehenden Büro-, Lager- und Parkflächen wurden im Laufe der Zeit an die betrieblichen Notwendigkeiten angepasst. Ein Teilbereich des Firmengeländes im Westen ist in der Vergangenheit baurechtlich bereits genehmigt worden und bleibt im Bestand erhalten. Der östliche, bebaute Teilbereich soll nun mit der geplanten Erweiterung nach Osten baurechtlich gesichert werden.

Im Westen grenzt ein Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück sowie einem kleinen Weiher an den Bebauungsplan an. Auf dem bestehenden Betriebsgelände befindet sich im Nordwesten und Norden eine durchgehende Eingrünung. Darüber hinaus folgen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten der Bestandsfläche befindet sich eine markante Birkenreihe, die in diesem Bereich scheinbar als Ortsrandeingrünung fungiert, ebenfalls gefolgt von weiteren Ackerflächen. Die südliche Grenze des Grundstücks bildet die Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der St 2084, wobei sich im südöstlichen Bereich noch eine Grünlandfläche zwischen dem Geltungsbereich und der Straße befindet.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“, der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Laut Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet fast ausschließlich um Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich).

Das Gelände ist überwiegend eben und liegt bei ca. 456 m ü.NN. An der östlichen Grenze befindet sich eine Böschung mit markantem Gehölzbestand. Hier steigt das Gefälle um etwa 4 m auf ca. 460 m ü.NN.

Durch die betrieblich bedingte, intensive Nutzung der Fläche und den bestehenden Versiegelungen ist das Bodengefüge bereits verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung und Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Zu beachten ist, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht. Abhängig vom Verdichtungsgrad ist ein Flächenanteil in Baugebieten weiterhin unversiegelt als Grünfläche festgelegt. Grundsätzlich gehen mit Neuausweisungen bzw. Erweiterungen von Gebieten auf freien Flächen, die mit dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums.

Der Großteil der Bebauungsplanfläche ist bereits bebaut. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes wird der bestehende Betrieb samt Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und gesichert. Für den Bau der neuen Halle im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung sind an der östlichen Grenze (Böschungsbereich) Eingriffe in das Relief erforderlich, sie sind jedoch als gering zu werten, zumal sich die Bestandsituation nicht maßgeblich verändert.

Für die unbebauten Bereiche, die durch die geplante Betriebserweiterung überbaut werden, bringt die künftige bauliche Nutzung der Flächen zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen versiegelt bzw. durch höhere Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau sowie gezielte Bepflanzung auf dem Gelände, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten geringen Flächenversiegelung auf der Hauptfläche im Vergleich zum jetzigen Bestand, entstehen geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die neue Eingrünung im Nordosten und Osten wird als mesophile Hecke ausgebildet und mit einer artenreichen autochthonen Extensiv-Saatgutmischung angesät und extensiv gepflegt. Diese Maßnahmen tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Bodenhaushalts in diesem Bereich bei und tragen zur Sicherung der neu entstehenden Böschung bei.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden nicht in die Planung einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Etwa 20-40 m nördlich der Bebauungsplangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“).

Auf dem westlichen Nachbarsgrundstück befindet sich ein kleiner Weiher. Weder der Graben noch der Weiher werden in die Planung einbezogen bzw. von der Planung beeinflusst.

Auswirkungen:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Die umgebenden Gewässer werden nicht in die Planung einbezogen.

Der Großteil der Neubebauung findet auf bereits versiegelten Flächen statt. Ein Teil der Kiesfläche im Osten des Grundstücks wird neu versiegelt, eine nennenswerte intensivere Nutzung als zuvor ist jedoch ausgeschlossen, da die Kiesflächen derzeit intensiv als Lagerflächen genutzt werden. Ein ebenfalls geringfügiger Teil der Grünfläche in diesem Bereich entfällt als versickerungsfähige Bodenzone. Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch weiterhin gut im umgebenden Bodenraum versickern.

Im Bereich der bestehenden Grünfläche sowie in der neu herzustellenden Eingrünung im Norden und Osten kann die Versickerung weiterhin über die belebte Oberbodenzone erfolgen.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen, es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt.

Es besteht im Norden und Osten des Plangebietes aufgrund der offenen Lage eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Der westliche und teils südliche Bereich ist bereits bebaut. Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind eventuell im Osten vorhanden, aufgrund der geringfügigen Verschiebung der Bebauung nach Osten nicht maßgeblich von der Planung betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch die Betriebsabläufe auf dem Gelände, den Straßenverkehr der südlich angrenzenden Straße sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

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.

Die Stadt Dorfen hat bisher noch kein abschließendes Klimaschutzkonzept erstellt. Klimaschutzmaßnahmen wurden und werden in diversen Projekten umgesetzt. Auf Bebauungsplanebene werden folgende Maßnahmen berücksichtigt, die klimatische Auswirkungen maßgeblich reduzieren können:

- Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur → Vermeidung von Neuversiegelung und CO₂-Emissionen
- Festsetzung zu Begrünung und Gehölzneupflanzungen im gesamten Areal mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂
- Zulässigkeit von Dachbegrünung → Bindung von CO₂ und ökologisches Bauen
- Zulässigkeit von Solaranlagen → Nutzung regenerativer Energien
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf

Durch die geplante Überbauung werden geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen grundsätzlich durch die Verringerung von offenen Bodenflächen zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse, in diesem Fall jedoch sehr geringfügig.

Anders als auf der zuvor als Lagerfläche genutzten Fläche im Nordosten und der bestehenden Birkenreihe im Osten, sind jedoch gezielte Begrünungsmaßnahmen festgelegt (Baumneupflanzungen), die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft zu erwarten.

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Auf der Bebauungsplanfläche befinden sich unterschiedliche Nutzungstypen.

Die Hauptfläche des Bebauungsplans, mit Bestandsgebäude, Fahr- und Lagerflächen, ist bereits bebaut und zum Großteil versiegelt bzw. teilversiegelt. Diese Fläche ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Westen, Nordwesten befindet sich eine gut eingewachsene Eingrünung, überwiegend wachsen hier Eschen, Hainbuchen und Ahorne. Im Osten ist eine markante Birkenreihe vorzufinden, die als Jungbestand einzustufen ist und daher eine eher sekundäre ökologische Bedeutung hat. Für den Neubau der geplanten Halle muss dieser Birkenbestand gerodet werden. Im Süden, im Zufahrtsbereich des Geländes, befindet sich eine große alte Eiche.

In der nahen Umgebung befinden sich hauptsächlich strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt ein Grundstück mit Wohnbebauung an. Dort befindet sich eine großzügige Grünfläche mit Gehölzbestand sowie ein kleiner Weiher. Das Nachbarsgrundstück wird nicht in die Planung einbezogen.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im

Vorhabensbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden. Etwa 20 - 40 m nördlich der Bebauungsplangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen und auch nicht von der Planung beeinflusst.

Die potenziell natürliche Vegetation im Areal ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Der Umfang der neu zu versiegelnden Flächen ist jedoch verhältnismäßig gering. Für den Naturhaushalt, da u.a. Lebensräume für diverse Tierarten verloren gehen, sind die Auswirkungen generell bedeutend.

Das im Norden des Bebauungsplans kartierte Biotop wird von der Planung nicht beeinflusst. Der innerhalb des Geltungsbereiches betroffene Gehölzbestand im Westen und Nordwesten kann charakteristischen Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten bieten. Er bleibt jedoch in seinem Bestand erhalten, so dass Artenschutzbelange hier nicht betroffen sind.

Durch die Betriebserweiterung muss die Birkenreihe im Osten entfernt werden. Da sie als Jungbestand einzustufen ist, sind noch keine ökologisch maßgebenden Lebensräume betroffen, die durch die Rodung verloren gehen. Dennoch soll dem Verlust von Lebensraum hinsichtlich dem Schutzgut Arten und Lebensräume Rechnung getragen werden. Als Ersatz für die Rodung wird im Osten eine neue Eingrünung geschaffen, und die Aufwertungsmaßnahmen werden so festgelegt, dass die Eingrünung letztlich ökologisch wertvoller zu bewerten ist.

Durch diese Aufwertungsmaßnahmen soll die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht werden.

Die Eiche im Zufahrtsbereich bleibt bestehen und wird von der Planung nicht berührt.

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:

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

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, genauso wenig wie Biotopkartierungen.

Ergebnis:

Bisher sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten.

Grünflächen werden im Zuge dieser Bebauungsplanänderung z.T. sogar aufgewertet. Für Gehölzrodungen werden gemäß der Anwendung der Eingriffsregelung (s. Pkt. 4.2) eine entsprechende Ausgleichsfläche festgelegt. Auf den Rodungszeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit wird im Bebauungsplan ebenfalls hingewiesen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Durch die betriebliche Nutzung des Geländes sind bereits diverse Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten gegeben, die auf das Plangebiet einwirken können. Zusätzliche Immissionen bestehen durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nahe dem Geltungsbereich befinden sich Wohnbebauungen. Ebenso ist der bestehende Waschplatz an der westlichen Grundstücksgrenze eine Emissionsquelle (Sprühnebel durch Waschwasser, das beim Waschvorgang mit Hochdruckreiniger entsteht)

Auswirkungen:

Aufgrund der naheliegenden Bebauungen wurde das Ingenieurbüro Hooock & Partner aus Landshut mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse (Bericht Nr. DRF-5799-02 / 5799-02_E03 vom 03.07.2025) sind folgende:

„Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb nach Erweiterung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach scheint es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zudem handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Möglichkeiten von Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher abseits einer Lärmkontingentierung ohnehin deutlich beschränkt. Sinnvoller scheint es beim späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung Genehmigungsaufgaben aus der derzeit entstehenden schalltechnischen Untersuchung abzuleiten.

Als schalltechnischer Konflikt verbleibt jedoch die bereits für den Bestand prognostizierte Verletzung des sogenannten Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm am Wohngebäude "Kloster Moosen 42" durch die Abfahrt eines Lkw innerhalb der Nachtzeit.

[...] Dieser Konflikt soll künftig durch die Installation einer Prallscheibe vor dem betroffenen Fenster gelöst werden. Die Lösungsmöglichkeit wurde bereits rechnerisch geprüft und explizit vorgestellt. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist also bereits belegt.

[...] Aufgrund dieser Lösungsmöglichkeit, liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung vor. Nachdem sich das betroffene Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs der untersuchungsgegenständlichen Bauleitplanung befindet, können im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden. Auch im späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung kann eine entsprechende Auflage nicht formuliert werden, da das Wohnhaus nicht betriebszugehörig ist.

Demnach muss die Sicherstellung der Schallschutzziele anderweitig geregelt werden (z. B. städtebaulicher Vertrag). [...] Das weitere Bauleitplanverfahren bleibt davon zunächst unberührt.“

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der betrieblichen Nutzung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung keine Erholungsfunktion.

Durch die festgesetzte Baufläche zur Errichtung einer Teileinhausung am bestehenden Waschplatz für Betriebsfahrzeuge wird das westlich angrenzende Grundstück und dessen Bewohner zukünftig besser geschützt.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Aufgrund der zulässigen Errichtung einer Teileinhausung am Waschplatzes ist sogar von einer Verbesserung der bestehenden Situation (betrifft vor allem Schall und Wasser-Sprühnebel) ausgehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Bebauungsplanareal ist, mit Ausnahme vom westlichen Areal, überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Westen befindet sich ein großzügiges Grundstück mit Mehrfamilienhaus, großer Grünfläche und einem kleinen Weiher. Kleinräumig ist diese Freifläche landschaftsbildprägend, wird jedoch nicht in die Planung einbezogen. Besondere Blickachsen oder kulturhistorische Elemente sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen. Das Betriebsgelände besteht schon seit vielen Jahren und wird um einen vergleichsweise geringen Neubau erweitert. Für die zu rodende Birkenreihe wird eine neue Eingrünung weiter im Osten festgelegt, die nach Entwicklung von den gezielt festgesetzten Pflanzgebieten eine neue Grünstruktur im Gebiet bildet. Die geplante Halle wird somit gut in das Landschaftsbild integriert. Die markante Eiche im Zufahrtsbereich wird nicht in die Planung einbezogen und bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Ergebnis:

Es sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Ergebnis:

Auf dem gesamten Grundstück sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind 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. 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 Bebauungsplanfläche nicht erkennen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und z.T. Neuversiegelung betrieben. Es kommt zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die neue Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen durch entsprechende Berücksichtigung in der Planung kaum einer Bestandsminderung. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

- Erhalt des Großteils des vorhandenen Baumbestands im Westen und Nordwesten zur ökologischen Sicherung
- Festsetzung zur Herstellung einer neuen Eingrünung nördlich und östlich des Geländes, mit heimischen standortgerechten Bäumen → Schaffung einer Eingrünung zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Festsetzung zur Herstellung einer Fassadenbegrünung → Schaffung neuer Grünstrukturen, Bindung von CO₂ sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen → Schaffung neuer Grünstrukturen, Bindung von CO₂ sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Festsetzung von Photovoltaikmodulen auf Dächern → Gewinnung regenerativer Energien
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Nutzung der bereits vorhandenen Straße im Süden als Zufahrt → Vermeidung von Neuversiegelung
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung für Straßen, Wege und Freianlagen

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Bebauungsplanfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021). Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert.

Dazu wird, entsprechend dem Leitfaden, folgende Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet:

Vergleichende Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste; Umfang des Bebauungsplans ca. 11.120 m²; GRZ 0,4

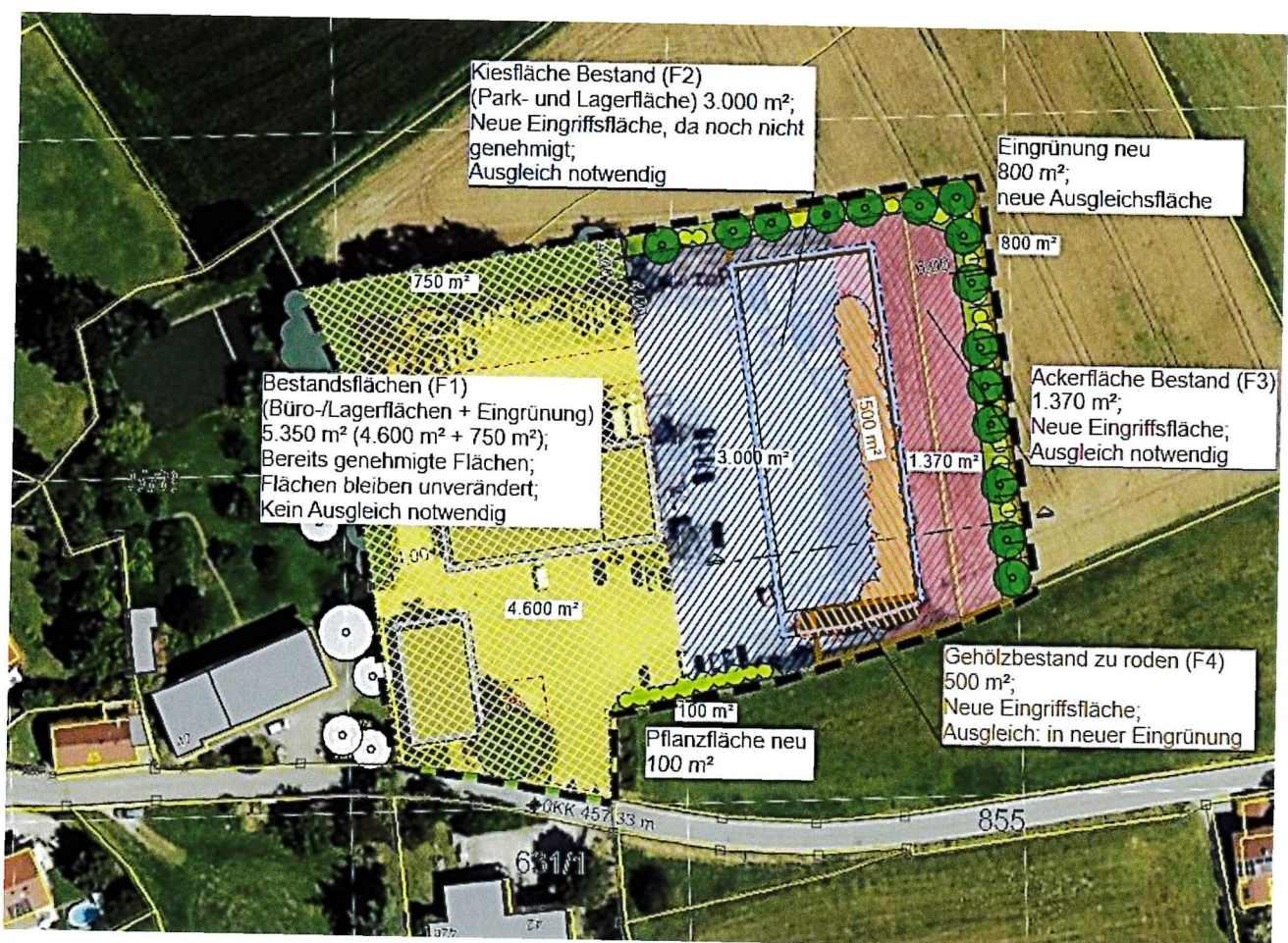


Abb. 2: Eingriffsflächen im Bebauungsplan (Quelle: AngerGroh; BayernAtlas)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Bestandfläche F1	5.350	-	0	0
Kiesfläche F2	3.000	V12 (1)	0,4	1.200
Intensivacker F3	1.370	A11 (2)	0,4	1.096
Intensivacker (Eingrünung neu)	800	A11 (2)	0	0
Gehölzbestand F4	500	B311 (5)	0,4	1.000
Böschung (Pflanzfläche neu)	100	V51 (3)	0	0
Summe	11.120			3.296 WP

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (je Planungsfaktor 5%) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden - jedoch zu max. 20%.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin (-5%)	Straßenbeleuchtung kann nachtaktive Fluginsekten stark beeinträchtigen, da viele Insekten vom Licht der Leuchten angezogen werden. „Artenschutz durch umweltverträgliche Beleuchtung“.	Festsetzung im Bebauungsplan
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (-5%)	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität. Sie stellt einen wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Insekten und Vögel dar.	Festsetzungen im Bebauungsplan
Summe (max. 20%)		- 10%
Summe Ausgleichsflächenbedarf (WP)		2.966 WP

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	3.000 WP
Summe Ausgleichsbedarf	2.966 WP
Differenz	4 WP

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche m ²	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	2	B112	Mesophile Gebüsch	10	375	8	-	3.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									3.000 WP

In der östlichen Eingrünungsfläche des Bebauungsplans werden **375 m²** als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche wird im jetzigen Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird gemäß Festsetzungen als mesophile Hecke mit Baumpflanzungen hergestellt. Die Ansaat erfolgt mit einer autochthonen Regio-Untersaatgutmischung (Region 16) für Gehölze. Die Fläche wird max. zweimal jährlich (ab 15.06) gemäht. Das Mahdgut wird abtransportiert. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet. Der Eingriff wird mehr als ausreichend kompensiert, es erfolgt eine zusätzliche Verbesserung der Umweltqualität im Bereich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ansässige Betrieb besteht schon lange auf der Planungsfläche im Osten von Kloster Moosen. Die Fläche ist in Privatbesitz und aufgrund der Lage an einer Verbindungsstraße zu Dörfern sowie zur naheliegenden Autobahn A 94 für die vorgesehene Nutzung inkl. Betriebserweiterung geeignet. Die Erschließung ist bereits gegeben, demzufolge wird sich durch die Neuplanung keine Änderung ergeben. Da es sich bei der Ausweisung v.a. um die Sicherung eines bestehenden Betriebes handelt, der maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten erhalten soll, kommt ein alternativer Standort aus ökonomischen Gründen nicht in Frage. Zudem hat der Eingriffsbereich nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, auch wenn die umgebende Landschaft z.T. ökologisch wertvolle Bereiche aufweist. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde der Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung einschlägiger Fachplanungen. Im Zuge des Bebauungsplanes hat das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, ein Immissionstechnisches Gutachten (Zusammenfassung unter Pkt. 2.5) im Auftrag der Stadt Dorfen erstellt.

Weitere Gutachten wurden beim jetzigen Planungsstand für nicht notwendig gehalten.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Pflanzungen, Ansaat und Einfriedung erfüllt sowie zu gegebenem Zeitpunkt die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche realisiert werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die Herstellung der Ausgleichsfläche - sobald vorhanden - wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Gemeinde wird eine bis zu zweimal jährliche Begehung durchführen und dadurch die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz, der auf der neu zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am 14.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bestehende Firmengelände soll für den Neubau einer Betriebshalle geringfügig nach Osten erweitert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 m² bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m² baurechtlich bereits genehmigt und wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Norden und Nordwesten befindet sich eine zu erhaltende Eingrünung mit ca. 750 m². Für neue Grünflächen (Eingrünung und Ausgleichsflächen) sind etwa 375 m² vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verbindungsstraße im Süden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Neubebauung geschaffen sowie der bestehende Betrieb samt Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und damit auch gesichert werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es z.T. zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen (s. Pkt. 4.1). Trotz dieser Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Der benötigte Ausgleichsflächenumfang wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021) berechnet.

Entsprechend dem errechneten Ausgleichsflächenbedarf (s. Pkt. 4.2) werden in der östlichen Eingrünungsfläche des Bebauungsplans **375 m²** als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Fläche wird im jetzigen Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird gemäß Festsetzungen als mesophile Hecke mit Baumpflanzungen hergestellt.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Aufgestellt:



Heinz Grundner, Erster Bürgermeister
Stadt Dorfen



Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Anger Groh Architekten