

Stadt Dorfen

Bebauungsplan: Orlfing

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München
 Az.: 610-41/2-9b Bearb.: Rae/Ze/Go

Plandatum: 05.03.1990
 03.06.1991
 17.01.1994

Ortsplanerische Angaben zur Begründung

1. Vorgeschichte des Bebauungsplans
 - 1.1 Planungsbeginn 1971
Das Planungsverfahren für den Bereich Orlfing wurde vor 20 Jahren von der damaligen Gemeinde Hausmehring eingeleitet. Die seinerzeitige Planung sah für die Freifläche zwischen Bahnhof und Siedlungsgebieten der Stadt Dorfen die Schaffung einer Reihenhaus-Wohnbebauung durch einen Bauträger vor, die sich dann aber wegen der zwischenzeitlich erlassenen Immissionsschutzbestimmungen als nicht genehmigungsfähig erwies.
 - 1.2 Entwurfsplanung 1978/79
Nach dem Konkurs der Bauträgergesellschaft und der Eingemeindung von Hausmehring in die Stadt Dorfen wurde 1978/79 eine neue Planung mit einer Abstufung von Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet konzipiert, die von den Immissionsschutzbehörden positiv beurteilt wurde, aber aufgrund von Immissionsschutzbedenken der benachbarten Ziegelei seitens der Stadt nicht weitergeführt wurde.
 - 1.3 Bebauungsplan von 1987
Das inzwischen von der Stadt Dorfen übernommene Grundstück wurde dann zusammen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in den 80er Jahren neu überplant, wobei das - zwischenzeitlich durch den Bahnhofsparkplatz auf rd. 3 ha verkleinerte - Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen wurde. Planungsziel des 1986/87 aufgestellten Bebauungsplans war es, das Gelände einer angemessenen baulichen Nutzung

zuzuführen, und dabei eine der Gemengelage mit den Immissionsvorbelastungen von Ziegelei und Verkehr (Bahn, Straße, Parkplatz) einerseits und den schutzbedürftigen Wohnnutzungen andererseits gerecht werdende Siedlungsentwicklung festzulegen.

Der rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Orlfing" in der Fassung vom 27.07.1987 setzte dementsprechend ein gegliedertes Mischgebiet mit vorrangig gewerblicher Nutzung im immissionsbelasteten Südteil und einer auf Kleinbetriebe und Wohnen ausgerichteten Nutzung in dem an das Wohngebiet "Brandhuber Siedlung" angrenzenden Nordteil fest. Die zulässigen Nutzungen wurden dabei durch Ausschluß immissionsverursachender Gewerbenutzungen einerseits und durch Begrenzung immissionsempfindlicher Wohnnutzungen andererseits eingeschränkt.

1.4 Aufhebung des Bebauungsplans 1990

Dieser Bebauungsplan wurde von der Ziegelei mittels Normenkontrollklage angefochten. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Beschluß vom 19.01.1990 festgestellt, daß die Stadt Dorfen mit dem Bebauungsplan "Orlfing" zwar die Problemlage richtig eingeschätzt und bei der Planung ein in den Grundzügen nicht zu beanstandendes Konzept entworfen habe, daß dabei aber unzulässige Festsetzungen über die Begrenzung der Wohnnutzung getroffen worden seien. Die Begrenzung der Wohnnutzung auf einen bestimmten Prozentanteil der Geschoßfläche und die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sei weder im damals gültigen Bundesbaugesetz noch in der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet vorgesehen und somit unzulässig. Wegen der beanstandeten Festsetzungen sei der Bebauungsplan insgesamt nichtig.

Das von der Stadt Dorfen am 06.03.1990 mittels Nichtvorlagebeschwerde angefochtene Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs wurde vom Bundesverwaltungsgericht in Berlin zwar angenommen, dann aber im Beschluß vom 12.12.1990 zurückgewiesen. Damit wurde das Urteil vom 19.01.1990, d.h. die Nichtigkeit des Bebauungsplans von 1987 bestätigt.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neuaufstellung

2.1 Erforderlichkeit

Auf der Grundlage des jetzt für nichtig erklärten Bebauungsplans sind bereits Erschließungsanlagen hergestellt, Baugrundstücke veräußert und Baugenehmigungen erteilt worden. Auch die Erschließungskosten wurden bereits abgerechnet und die Beiträge erhoben. Die Aufhebung des Bebauungsplans führt infolgedessen zu einer baurechtlichen problematischen Situation.

Zur schnellstmöglichen Wiederherstellung von Rechtssicherheit und zur Durchsetzung der nach wie vor gültigen städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplan Orlfing erforderlich.

2.2 Zulässigkeit

Nach dem Urteilstenor und auch nach übereinstimmender Auffassung der beteiligten Verwaltungsbehörden ist die im Baugebiet Orlfing vorgesehene bauliche Nutzung jedenfalls zweckmäßig; sie ist auch grundsätzlich zulässig, da die Rechte der Ziegelei - die den Bebauungsplan angefochten hat - nicht beeinträchtigt werden, der Immissionsschutz gewahrt ist und weil insgesamt ein nicht zu beanstandendes städtebauliches Konzept realisiert werden soll.

2.3 Übergeordnete Ziele

Nach den im Flächennutzungsplan Dorfen festgelegten Planungszielen soll die zentral zwischen Bahnhof und den Wohnsiedlungen gelegene Freifläche "Orlfing" einer baulichen Nutzung zugeführt werden, mit der der vorhandene Bedarf für Gewerbe- und Wohnnutzungen gedeckt und eine der zentralörtlichen Funktion entsprechende Versorgung sichergestellt wird.

Die Flächennutzungsplan-Darstellung als Mischgebiet berücksichtigt diese allgemeinen Entwicklungsziele sowie auch die, aufgrund der Gemengelage bestehende Immissionssituation. Diese Immissionssituation ist geprägt durch immissionsverursachende Anlagen südlich von Orlfing (Bahnhofsparkplatz und Bahnhofstraße, Bahnlinie München-Mühldorf und Ziegeleibetrieb) und schutzbedürftige Wohngebiete nördlich von Orlfing (Wohngebiet "Brandhuber-Siedlung").

2.4 Bebauungsplan-Ziele

Aufgrund der Flächennutzungsplan-Darstellung und auch unter Berücksichtigung des VGH-Urteils vom 19.01.1990 bleiben die Planungsziele des für nichtig erklärten Bebauungsplans von 1987 im Grundsatz weiterhin aufrechterhalten.

Demnach wäre eine weitere Freihaltung des Gebiets Orlfing alleine wegen der bestehenden Immissionsbelastung der als Reines Wohngebiet einzustufenden Brandhuber-Siedlung unbefriedigend. Die auf dieses Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen von Verkehr (insbesondere Bahnlinie) und Gewerbe (Ziegelei) übersteigen die in DIN 18005 festgelegten städtebaulichen Orientierungswerte deutlich. Ein sachgerechter Immissionsschutz kann auf dem Gebiet Orlfing geschaffen werden, wobei aber eine Lärmabschirmung mittels Lärmschutzwall o.ä. aus landschaftsplanerischen, stadtgestalterischen und stadtstrukturellen Gründen abzulehnen wäre. Durch die, aus den vorgenannten stadtplanerischen Gründen vorgesehene Bebauung des Gebiets Orlfing kann hingegen ein - ähnlich wirksamer - Lärmschutz (Lärmabschirmung) erreicht werden. Für die Detailplanung bedeutet dies, daß die vorgesehene Bebauung von Orlfing als Immissionsbarriere wirken soll, daß sie selbst - insbesondere im Südteil - nur geringe Immissionsempfindlichkeit aufweisen und daß sie andererseits nicht zu einer verstärkten Immissionsbelastung für die benachbarten Wohngebiete führen darf. Dabei soll ferner eine möglichst gute Einfügung in die Nachbarschaft hinsichtlich Nutzungsstruktur, baulichen Dimensionen u.a. gesichert werden.

Diese Zielsetzungen sind durch die Festsetzung eines gegliederten und eingeschränkten Mischgebietes am besten gewahrt.

Der Grundsatz einer Baugebietsabstufung (WR - WA - MI - GE - GI) kann dabei insofern eingehalten werden, als zwischen dem Reinen Wohngebiet im Norden und dem Industriebetrieb Ziegelei im Süden die mittlere Baugebietskategorie - also Mischgebiet - festgesetzt wird. Dabei ist zu beachten, daß das Reine Wohngebiet im Norden bereits einer erhöhten Immissionsvorbelastung ausgesetzt ist und daß das Gebiet Orlfing durch den mit einem Gewerbegebiet vergleichbaren Bahnhofs-Bereich vom Industriebetrieb Ziegelei abgetrennt ist. Eine innere Abstufung im Gebiet Orlfing (WA - MI - GE) kommt allein schon wegen der geringen Größe nicht in Betracht.

Planungsrechtlich möglich und sachlich zweckmäßig ist aber eine Gliederung des Mischgebiets, mit der ein ähnlicher Effekt erzielbar ist, weil die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen damit räumlich unterschiedlich zugeordnet werden können. Dabei muß aber andererseits gewährleistet sein, daß keine zu weitgehende "Entmischung" eintritt, d. h. daß nicht zwei getrennte Baugebiete mit unterschiedlichem Gebietscharakter entstehen.

Durch Einschränkungen der sonst in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen soll und kann ferner gewährleistet werden, daß die o. g. Zielsetzungen eingehalten werden. Dies bedeutet den Ausschluß stark immissionsverursachender Nutzungen im Gesamtgebiet bzw. in den Teilgebieten einerseits und den Ausschluß immissionsempfindlicher Nutzungsarten in den Teilgebieten andererseits, wodurch der Nordteil auf Wohnen und Kleinbetriebe und der Südteil auf vorrangig gewerbliche Nutzungen ausgerichtet werden soll.

3. Rechtsgrundlagen und Planungsverfahren

Der Bebauungsplan von 1987 war noch nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1986 erlassen worden. Inzwischen gilt - mit darin festgelegten Übergangsbestimmungen - das Baugesetzbuch (BauGB) von 1986 und die Baunutzungsverordnung von 1990. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Orlfing erfolgt nach diesen neuen Rechtsvorschriften, wobei dahingestellt bleiben kann, ob im Sinne der Übergangsbestimmungen des § 233 BauGB die alten Bestimmungen über die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 BBauG und über die Inhalte des Bebauungsplans gem. § 9 BBauG anzuwenden sind, da deren materieller Inhalt durch § 1 bzw. § 9 BauGB abgedeckt ist. Jedenfalls gilt in vollem Umfang die neue Baunutzungsverordnung mit der Neufassung von § 1, § 6 sowie § 16 ff BauNVO.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans, der aufgrund der vorgenannten Sachlage nur geringfügig vom aufgehobenen Bebauungsplan abweicht, begann mit dem gemeindlichen Billigungsbeschluß (18.02.1991) und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB (22.04. bis 24.05.1991). Eine Wiederholung des Vorverfahrens (frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB war nicht erforderlich.

Der Stadtrat Dorfen hat in seiner Sitzung am 03.06.1991 die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und die zu beachtenden Belange beschlußmäßig abgewogen. Hierbei wurde lediglich eine redaktionelle Berichtigung eines Bebauungsplan-Hinweises sowie die durch den Verfahrensfortgang bedingte redaktionelle Ergänzung der Begründung vorgenommen und der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.06.1991 durch den Satzungsbeschluß verabschiedet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.01.1994 beschlossen, den Plan dahingehend zu ändern, daß das Grundstück Fl.Nr. 79/13 aus dem Geltungsbereich des MI (M) in das des MI (G) übernommen wird. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Der Satzungsbeschluß wurde in der Sitzung am 21.03.1994 gefaßt.

4. Planungsbedingungen

Wie für den aufgehobenen Bebauungsplan Orlfing von 1987 sind bei der Neuauufstellung dieses Bebauungsplans vor allem folgende Planungsbedingungen zu beachten:

- Baugrund
Aufgrund der Tallage des Baugebiets am Rande des Sempttals ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Von den Hügelbereichen im Süden kann Hang- und Schichtwasser austreten, dessen Ablauf aber bereits reguliert ist. Oberflächenwasser sammelt sich dabei auch in einer kleinen Geländerinne entlang des Baugebiets-Nordrands; hierfür besteht im Nordosten ein Wasserdurchlaß unter der Veldener Bahnlinie.
- Bisherige Nutzung
Infolge der Bebauungsplan-Anfechtung liegt das bereits erschlossene Baugebiet derzeit brach. Von den beiden genehmigten Bauvorhaben ist eines (Kirche der Zeugen Jehovas) bereits errichtet, für das andere (elektronischer Betrieb) ist mit einem baldigen Baubeginn zu rechnen.
Im Ostteil des Gebiets bestehen kleingärtnerische Nutzungen. Als Ersatz für aufgelassene Kleingärten auf Bahngelände hat die "Bundesbahn-Landwirtschaft e.v." diesen Flächenstreifen entlang der Veldener Bahnlinie gepachtet und zu kleingärtnerischen Zwecken weitervergeben.
Im Westteil des Gebiets besteht eine Baumgruppe. Im übrigen ist kein Gehölzbestand vorhanden.

- Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von der bestehenden Bahnhofstraße aus mittels einer beiderseits des Bahnhofsparkplatzes angebundenen Erschließungs-Schleife, wobei auf eine verkehrsberuhigende Ausgestaltung Wert gelegt wird; im Nordwesten ist lediglich eine Notausfahrt zur Paul-Keller-Straße möglich. Die Verkehrserschließung wurde bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans von 1987 hergestellt.

Das Baugebiet kann aus der kommunalen Trinkwasserversorgung Dorfen versorgt werden; die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage. Oberflächenwasser soll grundsätzlich versickert werden.

Die Stromversorgung erfolgt über die Anlagen des Elektrizitätswerks Dorfen und ist sichergestellt. Eine Gasversorgung ist bisher nicht vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Erding.

- Umgebung

Im Westen des Planungsgebiets liegen zwei ältere Anwesen mit Mischgebietscharakteristik. Westlich daran schließen Freiflächen an.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die sog. Brandhuber-Siedlung, einem praktisch vollständig bebauten Gebiet mit Geschoß-Wohnbauten, Reihen- und Doppelhäusern in meist zweigeschoßiger Bauweise. Hiefür besteht ein älterer rechtskräftiger Bebauungsplan, der Reines Wohngebiet festsetzt. Mit Ausnahme der - in einer Bebauungsplan-Änderung ebenfalls festgesetzten - Polizeistation in einem Wohngebäude an der Veldener Bahnlinie entspricht die vorhandene bauliche Gebietscharakteristik einem Reinen Wohngebiet. Aufgrund der Immissionsvorbelastung kann allerdings nicht vom Immissions-Schutzanspruch eines Reinen Wohngebiets ausgegangen werden.

Im Osten, d. h. östlich der Veldener Bahnlinie schließen landwirtschaftliche Flächen an, für die im Flächennutzungsplan eine Gewerbegebietsausweisung dargestellt ist. Für dieses Gewerbegebiet "Am Brühl" ist ein Bebauungsplan in Aufstellung (Vorentwurfsplanung; Beteiligungsverfahren noch nicht durchgeführt). Die bisherigen Planungsarbeiten hierfür gehen von der Realisierung des Baugebiets Orlfing aus und stellen einen ausreichenden Immissionsschutz sicher. Eine Realisierung dieser Planung ist allerdings nicht zuletzt vom Haupt-Grundeigentümer, der Ziegelei, die den Bebauungsplan Orlfing angefochten hat, abhängig.

Im Süden schließen der gemeindliche Bahnhofsparkplatz (ca. 230 Stellplätze), die Bahnhofstraße (Ortsstraße mit Verbindungsfunktion zur Siedlung "Kloster Moosen") sowie die Bahnanlagen

(Bahnhof mit Nebengebäuden, Bahnlinie München-Mühldorf) an. Am östlichen Rand der Bahnhofsanlagen, westlich der Ziegelei-Zufahrt besteht auch ein Wohnhaus.

Südlich des Bahngeländes liegt das Gelände des Ziegelei-Betriebs, das sich über weite Teile des Hangbereichs bis zur Staatsstraße St 2084 erstreckt. Innerhalb des Ziegeleigeländes besteht eine Reihe von Fertigungsanlagen, die zum Teil bereits älter sind, zum Teil auch erst vor kurzem genehmigt und erstellt wurden. Diesbezüglich liegen mehrere immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheide vor. Die Ziegelei ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für Dorfen und einer der größten Arbeitgeber.

Das Ziegeleigelände ist im Flächennutzungsplan dem Außenbereich zugeordnet und wird bauaufsichtsrechtlich als Außenbereichsanlage behandelt. Derzeit bestehen allerdings Absichten, das Ziegeleigelände bauleitplanerisch zu behandeln und als Baugebiet (ggf. Sondergebiet) auszuweisen; entsprechend den Anträgen der Ziegelei soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein Bebauungsplan zur Sicherung des Bestandes und zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets aufgestellt werden.

- **Bahnlinie**

Gemäß Bundesverkehrswegeplan und Regionalplan München ist ein zweigleisiger Ausbau mit Elektrifizierung für die Bahnlinie München-Mühldorf vorgesehen. Zumindest dann ist mit einem Ersatz des bisher höhengleichen Bahnübergangs B 15 durch eine Unter- oder Überführung zu rechnen. Die Abzweigung der Bahnhofstraße von der B 15 muß damit nach Norden verlegt werden; eine weitergehende Neutrassierung der Bahnhofstraße ist aber - zumindest im Bereich Orlfing- nicht vorgesehen. Gleichfalls soll der voraussichtlich höhengleiche Bahnübergang der Ziegelei-Zufahrt aufgelassen werden und die Ziegelei eine direkte Zufahrt zur B 15 südlich parallel zur Bahnlinie erhalten.

Die Bahnlinie Dorfen-Velden am östlichen Rand von Orlfing wird nicht mehr fahrplanmäßig befahren; mit einer Wiederaufnahme des Zugverkehrs ist nicht zu rechnen.

- **Immissionssituation**

Von besonderer Bedeutung für die Planung Orlfing ist die, aufgrund der Gemengelage bestehende Immissionssituation. Zur Erfassung und Beurteilung dieser Situation liegen vor allem die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheide für Betriebsanlagen der Ziegelei vom 10.07.1980, 29.11.1983, 12.04.1984, 30.11.1987 und 09.05.1989 sowie die schallschutztechnischen Gutachten der Fa. Accon GmbH vom 24.03.1986 für das Gebiet "Orlfing" und vom 29.08.1989 für das benachbarte Gebiet "Am Brühl" vor.

Aus diesen Unterlagen ergibt sich:

- o Nach den vom TÜV durchgeführten schalltechnischen Begutachtungen im Rahmen der immissionsschutztechnischen Genehmigungsverfahren wurden für die Bebauung am Südrand der Brandhuber-Siedlung (d.h. gleichzeitig Nordrand des Planungsgebiets Orlfing)

folgende Beurteilungspegel für die von der Ziegelei Meindl ausgehenden Schallimmissionen ermittelt:
tags 47,0 dB(A), nachts 40,0 dB(A).

- o Als - aufgrund anderer Bedingungen nicht voll erreichbaren - Grenzwert setzen die o. g. Genehmigungsbescheide folgenden höchstzulässigen Dauerschallpegel am Nordrand von Orlfing fest: tags 55,0 dB(A), nachts 40,0 dB(A).
- o Gleichzeitig bestehen hier (Nordrand von Orlfing) Verkehrslärmimmissionen vom Bahnhofsparkplatz, von der Bahnhofstraße und vor allem von der Bahnlinie mit einem Beurteilungspegel von tags 50,8 dB(A), nachts 50,7 dB(A).
- o Gemäß DIN 18005 vom Mai 1987 (eingeführt mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 03.08.1988, AllMBI. Nr. 16/1988) und TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.07.1967) besteht für die als Reines Wohngebiet einzustufende Brandhuber-Siedlung an deren (Süd)-Rand (d. h. Nordrand von Orlfing) ein grundsätzlicher Schutzanspruch (städtebaulicher Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert) von
tags 50,0 dB(A), nachts 35,0 dB(A) für Gewerbelärm
bzw. nachts 40,0 dB(A) für Verkehrslärm.

Diese Orientierungs- bzw. Richtwerte für ein Reines Wohngebiet werden also tags eingehalten (beim Verkehrslärm besteht nur eine geringfügige Überschreitung 0,8 dB(A)), nachts jedoch hinsichtlich des Gewerbelärms der Ziegelei um 5,0 dB(A) und hinsichtlich des Verkehrslärms um 10,7 dB(A) überschritten.

- o Am Südrand des Planungsgebiets Orlfing bestehen - wegen der geringeren Entfernung zu den Schallquellen von Verkehr und Gewerbe - höhere Immissionsswerte: Nach den o. g. Genehmigungsbescheiden wurde der Lärmeintrag aus der Ziegelei an dieser Stelle auf folgende Maximalwerte begrenzt:
tags 60,0 dB(A), nachts 45,0 dB(A).
Aufgrund anderer Begrenzungen kann dieser Maximalwert allerdings nicht ganz erreicht werden.
- o Nach dem Accon-Gutachten vom 29.08.1989 errechnet sich für den Südrand des Planungsgebiets Orlfing ein Lärmeintrag aus den Bahnanlagen (Entfernung ca. 100 m) von
tags 54,7 dB(A), nachts 54,0 dB(A).
Gleichzeitig errechnet sich ein Lärmeintrag aus der Bahnhofstraße (Entfernung ca. 75) m von etwa
tags 46,5 dB(A), nachts 38,2 dB(A).
Aus diesen beiden Verkehrs-Schallquellen errechnet sich nach DIN 18005 ein Lärmeintrag auf den Südrand des Planungsgebiets von etwa
tags 55,2 dB(A), nachts 54,1 dB(A).

Der Lärmeintrag aus dem Parkplatz kann - unabhängig davon, ob er als Verkehrs- oder Anlagenlärm einzustufen ist- praktisch vernachlässigt werden, weil die dadurch eintretende Pegelerhöhung sowieso nur geringfügig ist und weil ferner am Nordrand des Parkplatzes ein Lärmschutzwall vorhanden ist.

- o Gemäß DIN 18005 und TA-Lärm hat das geplante Mischgebiet Orfling an dessen (Süd-)Rand einen grundsätzlichen Schutzanspruch (städtebaulicher Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert) von
tags 60,0 dB(A), nachts 45,0 dB(A) für Gewerbelärm
bzw. nachts 50,0 dB(A) für Verkehrslärm.

Diese Orientierungs- bzw. Richtwerte werden also tags eingehalten, nachts nur hinsichtlich des Verkehrslärms um etwas mehr als 4 dB(A) überschritten.

Insgesamt zeigen diese Angaben:

- o Für das Reine Wohngebiet Brandhuber-Siedlung werden die Schallschutzwerte nachts sowohl hinsichtlich des Gewerbelärms (um 5 dB(A)), als auch - in noch stärkerem Maße - hinsichtlich des Verkehrslärms (um mehr als 10 dB(A)) überschritten. Es besteht also Anlaß, den Immissionsschutz für die Brandhuber-Siedlung für die Nachtzeit zu verbessern.
Ferner dürfen in Nachbarschaft der Brandhuber Siedlung keine Nutzungen entstehen, die nachts zu einer weiteren Lärmüberschreitung führen. Nur tagsüber einwirkende Zusatz-Immissionen sind hingegen - in beschränktem Umfang - möglich.
- o Für das Planungsgebiet Orfling erlauben die bestehenden Immissionsbelastungen die Festsetzung eines Mischgebiets; allerdings besteht nachts eine Richtwertüberschreitung aus Verkehrslärm (um ca. 4 dB(A)). Infolgedessen sollten im Südteil dieses Gebiets erhöht schutzbedürftige Nutzungen weitestmöglich vermieden werden.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsbedingungen und Planungszielen wird das Bauland als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wobei im Sinne des § 1 BauNVO eine Gliederung und Einschränkungen vorgenommen werden:

Für das gesamte Baugebiet werden solche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die sich infolge ihres Emissionsverhaltens nicht in die vorgegebene städtebauliche Situation einfügen. Als Beurteilungsmaßstab hierfür dient der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, der zum Einen die zulässigen Betriebs- bzw. Anlagen-

Eigenschaften so festschreibt, daß eine Störung nach Außen und im Innern vermieden wird und der zum Andern das maximal zulässige "Immissionskontingent" sinnvoll verteilt und im Sinne einer besseren Rechtsklarheit für jeden Bauwerber von vornherein festlegt. Die Zulässigkeit immissionssträchtiger Betriebe ist damit nicht von bereits zuvor erteilten anderen Baugenehmigungen abhängig. Als höchstzulässiges Emissionsverhalten wird entsprechend dem schallschutztechnischen Gutachten der Fa. Accon GmbH vom 24.03.1986 ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags (6 bis 22 Uhr) 56,0 dB(A)/m² und von nachts (22 bis 6 Uhr) 32,4 dB(A)/m² festgesetzt. Damit ist gesichert, daß für die benachbarte Brandhuber-Siedlung tags ein aufgrund der schon bestehenden Vorbelastung vertretbarer Immissionswert eingehalten bleibt und nachts kein zusätzlicher Lärmbeitrag aus dem Gebiet Orlfing zu befürchten ist.

Die Festsetzung von max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird von Fachleuten für den Schallschutz im Städtebau als praktikables Instrument zur Gliederung von Gebieten entsprechend ihrem Emissionsverhalten angesehen. Allerdings ist die Zulässigkeit solcher Festsetzungen in Bebauungsplänen umstritten. Nach Auffassung der Stadt Dorfen und der Regierung von Oberbayern bildet § 1 Abs. 4 BauNVO die Rechtsgrundlage für solche Festsetzungen. Sollte eine solche Festsetzung rechtlich nicht möglich sein, wäre die Gesamtplanung auch ohne Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gerechtfertigt, weil der erforderliche Schutz der Nachbarschaft auch in Einzelgenehmigungsverfahren bzw. durch einzelfallbezogene Anordnungen erreicht werden kann.

Für das gesamte Gebiet werden ferner Tankstellen ausgeschlossen, da sich das Gebiet sowohl infolge der vorgegebenen Verkehrserschließung als auch wegen der zu befürchtenden Störung für solche Nutzungen nicht eignet.

Das Gebiet wird in einen südlichen und einen nördlichen Teil gegliedert. Der südliche Teil umfaßt vier, der nördliche Teil zwei Einzelflächen bzw. Bauräume mit jeweils gleichen Festsetzungen. Für den von Immissionen stärker vorbelasteten Südteil werden Wohngebäude aufgrund ihrer hohen Immissionsempfindlichkeit grundsätzlich ausgeschlossen; zugelassen bleiben lediglich Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Im Nordteil werden Wohnnutzungen nicht eingeschränkt; aufgrund der Nachbarschaft der Brandhuber-Siedlung werden aber hier Gast- und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit diesen Festsetzungen ist der Mischgebiets-Charakter insgesamt gewahrt; auch eine zu weitgehende "Entmischung" ist infolge der vorgesehenen städtebaulichen Gesamtsituation nicht zu erwarten.

Anders als im Bebauungsplan von 1987 ist mit diesen Festsetzungen auch die - aufgrund der Ziegelei-Lärmvorbelastung nicht erforderliche und vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof als zu weitgehend beurteilte - Einschränkung von Wohnnutzungen vermieden und gleichzeitig eine mit der

Verkehrs-Lärmvorbelastung vereinbarte Nutzung sichergestellt. Ferner sind die Gliederung und die Nutzungseinschränkungen mit den Mitteln vorgenommen, die die Rechtsgrundlagen - insbesondere § 1 BauNVO - hierfür vorsehen.

Andererseits bedeutet die Streichung der vom Gericht beanstandeten Festsetzungen, daß der Bebauungsplan keine "Ausführungsbestimmungen" zur Sicherung des Mischgebiets-Charakters, d. h. zum Schutz vor einem "Umkippen" in eine andere Baugebiets-Kategorie enthält. Diese Sicherung ist somit nur im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen nach § 15 BauNVO möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe festgesetzt.

Die höchstzulässige GRZ beträgt im Nordteil 0,3 und im Südteil 0,4. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind hierauf die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und anderen Nebenanlagen anzurechnen, wobei dadurch aber eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % möglich ist, d. h. im Nordteil kann so eine GRZ von 0,45 und im Südteil von 0,6 erreicht werden.

Die höchstzulässige GFZ beträgt im Nordteil 0,5 und im Südteil 0,8. Der Bebauungsplan setzt fest, daß hierauf auch - entsprechend der alten BauNVO - die Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen anzurechnen sind. Insofern ergibt sich keine Veränderung gegenüber dem für nichtig erklärten Bebauungsplan von 1987.

Für das gesamte Gebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Gleichzeitig wird auch die höchstzulässige Traufhöhe begrenzt, um die gestalterische Einfügung sicherzustellen; diese beträgt im Nordteil 5,5 m (was etwa den Traufhöhen der nördlichen Brandhuber-Siedlung entspricht) und liegt im Südteil mit 6,5 m etwas höher.

5.3 Sonstige Nutzungen

Neben den ausgewiesenen Baugebieten setzt der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für den Straßenverkehr sowie Grünflächen fest. Als parkartig zu gestaltende öffentliche Grünfläche sind die kleine, gehölzbestandene Fläche im Westen sowie die - als Lärmschutzwall auszugestaltende - Abstandsfläche zum Bahnhofsparkplatz bestimmt. Im Nordosten ist eine öffentliche Kinderspielplatz-Grünfläche festgesetzt, die sich als 6 m breiter Grünstreifen entlang der nördlichen Baugebiets-Grenze fortsetzt. Dieser Grünstreifen beinhaltet die Entwässerungs- Rinne sowie einen Fußweg. Die Fläche entlang der Veldener Bahnlinie wird als private Grünfläche bestimmt, auf der gärtnerische Nutzungen, jedoch keine Kleingärten im Sinne des Bundes-Kleingartengesetzes und auch keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Der Bebauungsplan enthält auch grünordnerische Bestimmungen über zu erhaltende und über neu anzulegende Gehölzpflanzungen, mit denen eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt wird.

5.4 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird die Immissionsbelastung der Umgebung in vertretbarem Maß gehalten; insbesondere die Verkehrslärmbelastung der Brandhuber-Siedlung wird durch die zu erwartende lärmabschirmende Wirkung der Bebauung von Orlfing nicht unerheblich verringert. Zur Verstärkung dieser Wirkung werden primär ostwest-gerichtete Bauräume (mit entsprechender Firstrichtung) festgesetzt.

Vor allem sichert der Bebauungsplan auch die, der be-nachbarten Ziegelei in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden zuerkannten "Immissionskontin-gente".

5.5 Sonstige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich aus der vorhandenen städtebaulichen Situation mit den sich daraus ergebenden Planungsbedingungen, sowie aus den städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Erfordernis einer sachgerechten Einfügung des neuen Baugebiets in die Umgebung.

6. Flächen- und Zuwachsbilanz

Das gesamte Planungsgebiet Orlfing hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Nach dem Bebauungsplan entfallen hiervon auf

- Mischgebiet (Netto-Baugebietsfläche)	ca. 1,27 ha	
- private Grünfläche	ca. 0,33 ha	
		ca. 1,60 (48 %)
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,53 ha	
- öffentliche Grünfläche/Spielplatz	ca. 0,53 ha	
- öffentliche Grünfläche/Park	ca. 0,66 ha	
		ca. 1,72 (52 %)
		ca. 3,32 (100 %)

Die beiden Teile des Mischgebiets (Nord-/Süd-Teil) sind dabei mit je rd. 0,8 ha etwa gleich groß. Somit errechnet sich bei der GFZ von 0,5 im Nordteil und GFZ von 0,8 im Südteil eine maximal zulässige Gesamt-geschoßfläche von etwa 10.000 m². Unter der Annahme, daß davon - bei flächenmäßig exakter Einhaltung des Misch-Charakters - je 50 % für Wohn- bzw. Gewerbezwecke genutzt werden, ergibt sich eine bauliche Zuwachsmöglichkeit von rd. 5.000 m² für gewerbliche Nutzungen (etwa 20 - 50 Arbeitsplätze) und von 5.000 m² für Wohnnutzungen. Dies wären bis zu etwa 30 Wohnungen (zu 150 m² Geschoßfläche) und bis zu etwa 150 Bewohner (bei 3 Personen pro Wohnung bzw. 50 m² Geschoßfläche pro Person).

München, den 05. März 1990
ergänzt am 30. August 1990
berichtigt am 06. September 1990
ergänzt am 03. Juni 1991
ergänzt am 17. Januar.1994