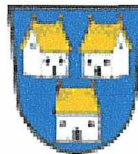


**Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen**



Begründung

**Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan
Nr. 27
„Gewerbegebiet Am Brühl“
in Dorfen**

Stand: 31.03.2004

1. Änderung: 19.07.2004

2. Änderung: 13.12.2005

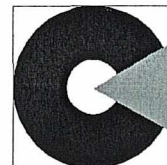
3. Änderung: 14.03.2006

COPLAN AG, Eggenfelden

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Dietmar Wöhler

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Karin Ecker

30950

**Entwurf****Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan Nr. 27
„Gewerbegebiet Am Brühl“ in Dorfen****Entwurfsverfasser:****COPLAN AG**

Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden
Postfach 12 25, 84302 Eggenfelden

Eggenfelden, 31. März 2004

Geändert am 19. Juli 2004

Geändert am 13. Dezember 2005

Geändert am 14. März 2006

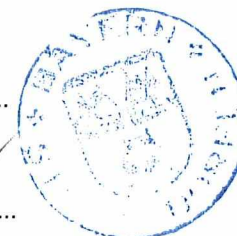
Dipl.-Ing. (FH) Karin Ecker

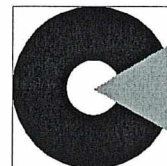
**Anerkannt:****Stadt Dorfen**

Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Dorfen, den

Titel, Name

**Geprüft:**



Inhaltsverzeichnis

1	Lage	1
2	Baugebietsausweisung und Planungserfordernis	1
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
4	Beteiligte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB und §3 Abs. 2 BauGB.	3
5	Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	3
5.1	Städtebauliche Bedingungen	4
5.2	Naturräumliche Bedingungen	4
5.3	Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	4
5.4	Bewertung	5
6	Planungsziele	5
6.1	Städtebauliche Ziele	5
6.2	Ökologische Ziele	6
6.3	Freiraumplanerische Ziele	6
7	Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen	6
7.1	zu 4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen.....	6
7.2	zu 5.1 öffentlichen Verkehrsfläche	7
7.3	zu 5.4 Pflweg mit Angabe der Mindestbreite.....	7
7.4	zu 5.8.1 Behindertengerechtigkeit.....	7
7.5	zu 5.8.2 Versiegelung	7
7.6	zu 6. Abfallentsorgung, Trafostandort	7
7.7	zu 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	8
7.8	zu 8. Wasserflächen	8
7.9	zu 10.1.1 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen	8
7.10	Zu 10.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen	9
7.11	zu 10.2.2 Bäume auf öffentlichen Grünflächen	9
7.12	zu 10.2.3 Straßenbäume / Straßenbegleitende Bäume.....	9
7.13	zu 10.2.4 Multifunktionsstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Straßenbefestigung	9

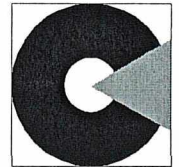
Begründung

Stadt Dorfen

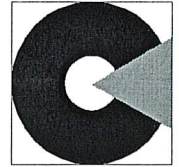
Bebauungsplan „GE Am Brühl“ Nr. 27 mit integriertem
Grünordnungsplan in Dorfen

COPLAN AG

Consultants
Architekten
Ingenieure



7.14	zu 10.3.1 Erhalt der Bepflanzung und des vorhandenen Grabens	9
7.15	zu 10.3.2 Verbot von Versiegelung	9
7.16	zu 14.10 Zaungrenze.....	9
7.17	zu 11. Lärmschutzmaßnahmen.....	10
8	Weitere Erläuterungen	11
8.1	Wasserversorgung	11
8.2	Abwasserbeseitigung	11
8.3	Regenwasser.....	11
8.4	Stromversorgung	12
8.5	Gasversorgung	12
8.6	Abfallentsorgung.....	12
8.7	Bauplatzaufteilung	12
9	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich	12
9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung	13
10	Flächenberechnung	20



1 Lage

Die Stadt Dorfen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Erding ca. 20km von Erding entfernt.

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Dorfen als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Erding zugeordnet. Die Stadt Dorfen liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des grossen Verdichtungsraumes München an der Kreuzung zweier Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung.

Derzeit wohnen in der Stadt Dorfen ca. 13.100 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst einen Flächengröße von 99,60 km².

Die Verkehrsanbindung der Stadt Dorfen erfolgt derzeit über den regional bedeutsamen Straßenzug Bundesstrasse B15 in Nord – Süd – Richtung, Achse Taufkirchen – Dorfen – St. Wolfgang. Weiterhin dienen die Staatsstraße St 2084 in Ost - West - Richtung, Achse Erding – Dorfen - Schwindegg und die Staatsstraße St 2086 in Süd – Ost - Richtung, Achse Isen – Dorfen – Buchbach der weiteren Anbindung.

Dorfen wird im Süden von der bestehenden Eisenbahnlinie in Ost – West – Richtung, Achse Markt Schwaben – Dorfen – Mühldorf tangiert, die inklusive der vorhandenen Haltestelle Dorfen weiter ausgebaut werden soll.

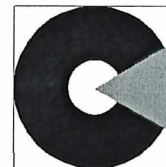
2 Baugebietsausweisung und Planungserfordernis

In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist die Stadt Dorfen gemäß Ziel B II 2.3 als Bereich festgelegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Mit dem Bereits im Jahr 2003 als Satzung genehmigten Bebauungsplan „Dorfen-Nord I“ sind neue Wohngebiete ausgewiesen worden.

Im Zuge des Harmonisierungsgebotes (LEP, Ziel AII 2.1.2) soll dem Entstehen von Missverhältnissen bei der Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden. Dazu „kann unter anderem die Harmonisierung der Ausweisung von Gewerbeflächen...beitragen“. (LEP, Begründung AII 2.1.2) Diesem Harmonisierungsgebot wird mit dem Gewerbegebiet „Am Brühl“ Rechnung getragen, das als Ausgleich für den bereits genehmigten Bebauungsplan „Dorfen-Nord I“ entwickelt wird. In diesem Bebauungsplan sind ca. 80 WE zulässig.

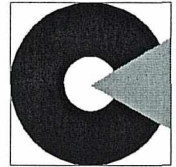
Der vorgesehene Standort eignet sich gut für die Nutzung als Gewerbegebiet, da in der Umgebung bereits Gewerbegebiete und die Bahn angesiedelt sind. Die Lärmemissionen wirken sich bei einem Gewerbegebiet am geringsten aus.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden zum Teil an die bestehende Ackerfläche und zum Teil an die Bahnhofstrasse an. Im Norden und Osten befinden sich private Grünflächen. Am nordwestlichen Rand wird der Geltungsbereich von einem Radweg tangiert, der in einem Bogen von Westen nach Norden verläuft und Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Radweg Dorfen-Taufkirchen-Velden“ ist. Westlich grenzen vor allem Privatflächen mit Wohngebäuden und Gewerbe an.



3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan	Die Stadt Dorfen ist der Region München (14) zugeordnet, wird mögliches Mittelzentrum eingeordnet und ist dem Mittelzentrum Erding zugeordnet.
Landesentwicklungsprogramm (LEP)	Harmonisierungsgebot: Im Zuge der Ausweisung eines WA soll als Ausgleich ein Gewerbegebiet entstehen (Schaffung von Arbeitsplätzen).
aktueller Flächennutzungsplan	Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich in den Randbereichen gibt es geringe Abweichungen. Ein Änderungsverfahren wird als nicht notwendig erachtet.
Bestehender Bebauungsplan Nr. 28 „Radweg Dorfen – Taufkirchen – Velden“	Genehmigt am 16.10.97, Az 610/28
Landschaftsplan	Derzeit in Aufstellung, Flächen überwiegend als Ackerfläche dargestellt, Fläche östlich des Grabens als Grünland ausgewiesen
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Die potentielle natürliche Vegetation (p.n.V.) wird im ABSP mit Erlen-Eschen-Auwald, Fichten-Erlen-Auwald angegeben.
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet in ca. 200m Entfernung, nordöstlich des Baugebietes



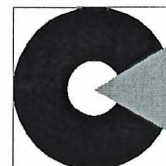
4 **Beteiligte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB und §3 Abs. 2 BauGB.**

Die Stadt Dorfen beteiligt folgende Träger der öffentlichen Belange (TÖB)
nach § 3 Abs. 2 BauGB 2002:

- Landratsamt Erding (4-fach)
- Bund Naturschutz Bayern e.V., Geschäftsstelle Erding
- Regierung von Oberbayern
- Stadtwerke Dorfen
- Wasserwirtschaftsamt München
- Liegenschaftsamt, Stadt Dorfen
- Kämmerei, Stadt Dorfen
- Entwurf, Stadt Dorfen

5 **Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,59 ha. Die mittlere Geländekote im Planungsbereich beträgt ca. 444m ü. NN, wobei das Gelände von Süden nach Norden in einem Gefälle von ca. 3,9% hin fällt.



5.1 Städtebauliche Bedingungen

Bebauung	Auf dem Planungsgebiet sind keine Bebauungen vorhanden.
Ortsbild	Freie landwirtschaftlich genutzt Fläche im Kontext vom drei-seitig angrenzenden unterschiedlichen Baustrukturen.
Baustruktur	Kleinteilige Siedlungsstruktur im Osten (Kloster Moosen Siedlung); Heterogene Baustrukturen im Süden entlang der Bahnhofstraße, typische Bebauung in Bahnhofsnähe; Mischung zwischen Einfamilienhäuser und verträglichen Gewerbegebäuden im Westen des Planungsgebietes.

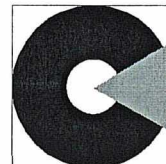
5.2 Naturräumliche Bedingungen

Naturraum	südliche Randbereich des Isentals im Übergang zum Isen-Sempt-Hügellandes
Geländegestalt	Im Tal der Isen und der alten Isen, leicht nach Norden Richtung Isen geneigt, am Fuße der südlich gelegenen Hangleite
Geologischer Untergrund	Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich, Alter: Quartär (Holozän)
Böden	Mergel, Sand, Lehm, Kies z.T. Torf; Bodentyp lt. Landschaftsplan Dorfen, Themenkarte Boden: Gley und Braunerde Gley aus lehmigen Talsedimenten
Wasser	Wassergraben, Grundwasserflurabstand nach ca. 0,8m (Ergebnis der Bodenerkundung)
Klima	Auf Grund der flachen Lage im breiten Isental uneingeschränkt Wind und Sonne ausgesetzt. Lt. Landschaftsplan Dorfen, Themenkarte liegt das Baugebiet am Rande eines Staubereichs

5.3 Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

im Geltungsbereich (siehe Bestandskarte Vegetation)

Schmaler Randstreifen im Westen,	Wiesenbrache/Wiese; artenarm
Norden	Wassergraben, begleitet mit Schilfbestand, Brennessel und Weiden-Gebüsch
In Nord-Südlicher Richtung, östlich	Wassergraben, begleitet mit Gehölzen, hauptsächlich Weiden
Süden	Teile der Bahnhofstrasse mit Strassenrand
Hauptfläche	Acker



außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Grünland
Osten	Privates Grünland
Süden	Ackerfläche bzw. Bahnhofstrasse
Westen	Grünland mit EFH-Bebauung

5.4 Bewertung

Der vorgesehene Standort eignet sich als Harmonisierungsmaßnahme. Einer Gebietsentwicklung stehen keine bedeutenden städtebaulichen, grünplanerischen oder naturschutzfachlichen Restriktionen entgegen.

Die Geräuschabstrahlungen aus dem künftigen Gewerbegebiet können zu zusätzlichen Belastungen in der näheren Umgebung führen. Um dies zu vermeiden und in der Summe eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlich geltenden Richtwerte bzw. städtebaulichen Orientierungswerte einzuhalten erfolgt eine Lärmkontingentierung des Gewerbegebiets, die durch entsprechende Festsetzungen abgesichert wird.

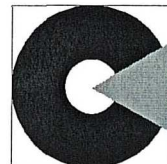
6 Planungsziele

6.1 Städtebauliche Ziele

Der Standort zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen eignet sich besonders für eine städtebauliche Entwicklung als Bindeglied zwischen Mischgebietsstruktur, der gewerblich ungeordneten Bahnhofssituation und angrenzenden der kleinteiligen Siedlung.

Die Größe und Maßstäblichkeit der Gewerbeflächen ist so zu wählen, dass sie angrenzenden Strukturen berücksichtigen.

Die Entwicklung von Gewerbegrundstücken entlang von Bahntrassen begünstigt zudem den Lärmschutzfaktor, wenn von den Gewerbebetrieben nicht zusätzlich Lärmemissionen zu erwarten sind. Beschränkung der Gewerbeflächen mit Berücksichtigung des Lärmschutzaspektes.



6.2 Ökologische Ziele

Vermeidung von Belastungen des Wasserhaushalts durch weitgehende Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers.
Sparsamer Umgang mit Boden durch Minimierung der Erschließungsfläche auf das notwendige Maß.
Erhalt schutzwürdiger Baumgruppen.
Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile zB Sockelmauern bei Zäunen.
Erhalt und Schutz des bestehenden Grabens mit Bepflanzung.
Entwicklung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.

6.3 Freiraumplanerische Ziele

Entwicklung eines breiten öffentlichen Grüngürtels am Südrand des Gewerbegebietes zur Eingrünung.
Fußläufige Verbindungen innerhalb des Gewerbegebietes.
Eingrünung der Erschließung durch Bäume.
Schaffung eines abwechslungsreichen Strassenraumes durch unterschiedliche Beläge.
Aufweitung des Strassenraumes durch zurückversetzen des Zaunes von der Verkehrsfläche.

7 Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

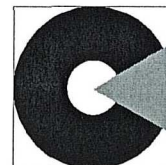
7.1 zu 4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden als Ergebnis von Besprechungen mit der Stadt Dorfen als Träger der Planungshoheit festgelegt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Ortsrandbereiches sicherstellen und soweit möglich eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten.

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen, den Obergrenzen für die Art und das Maß der baulichen Entwicklung, die Höhenlage im Gelände etc. soll die Baukörper zusammen mit den verkehrlichen Erschließungsflächen so landschaftsschonend wie möglich in das Gelände eingepasst werden. Die Bauhöhen wurden als Obergrenzen festgesetzt. Zugleich bildet der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung.

Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Vorgesehen ist die Ausweisung von Grundstücken zur Gewerbebebauung in offener Bauweise.



7.2 zu 5.1 öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Bahnhofstraße.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet ist aufgeweitet, so dass bei linksabbiegenden Fahrzeugen die wartenden Fahrzeuge passiert werden können.

7.3 zu 5.4 Pfliegeweg mit Angabe der Mindestbreite

Der Pfliegeweg soll zur Pflege des Regenrückhaltebeckens und des Grabens mit Pflegefahrzeuge befahrbar sein. Deshalb wurde eine regelmäßige Mahd zum Schutz vor Verbuschung in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die angegebene Mindestbreite des Pfliegeweges richtet sich nach der Breite der Pflegefahrzeuge.

7.4 zu 5.8.1 Behindertengerechtigkeit

Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist besonders auf behindertengerechte Ausführungen zu achten.

- abgesenkte Hochborde im Bereiche der Wegekrenzungen
- ausreichende Gehwegbreiten

7.5 zu 5.8.2 Versiegelung

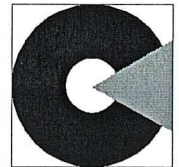
Neben den privaten Zufahrten sind im öffentlichen Raum die Stellplätze, Multifunktionsstreifen und Gehwege wasserdurchlässig zu befestigen. Die Pflasterungen des Platzes dient neben der Gestaltung dem Zweck der Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers.

7.6 zu 6. Abfallentsorgung, Trafostandort

Die möglichst flächendeckende Aufstellung von Container sollte Ziel der bürgerfreundlichen Abfallentsorgung sein und verhindert Überlastungen einzelner Standorte mit unschönen optischen Auswirkungen.

Der vorgesehene Containerstellplatz bietet Platz für ca. 6 Container. Die ausgewiesene Fläche bietet weiterhin Platz für das Wenden und Parken von PKWs. Die großzügige Überstellung des Platzes mit Bäumen bindet den Platz besser in die Umgebung ein. Da in der Umgebung weitere Möglichkeiten zur Abfallentsorgung fehlen, erweist sich die Wahl dieses Standortes – innerhalb eines Gewerbegebietes – als geeignet.

Der Trafostandort dient als Anschlussmöglichkeit für die zukünftigen Gewerbebetriebe. Er liegt deshalb möglichst zentral innerhalb des Gewerbegebiets.



7.7 zu 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die bestehende oberirdische und unterirdischen Strom-Leitung im Nord-Osten des Baugebietes wurden im Zuge der Bauarbeiten zum „WA Am Brühl“ unterirdisch verlegt und umgelegt. Alle anderen Leitungen im GE sollen in die Trassen der neuen Strassen bzw. in die dafür vorgesehenen Flächen (mit Leitungsrecht zu belastende Flächen) verlegt werden.

7.8 zu 8. Wasserflächen

Die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens am nordöstlichen Rand des Baugebietes ist bestens für diese Funktion geeignet. Zum einen liegt topographisch gesehen hier der tiefste Bereich innerhalb des Planungsgebietes, zum anderen liegt der Grundwasserstand bei ca. 0,8m unter der Geländeoberkante.

Eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist nach Möglichkeit anzustreben.

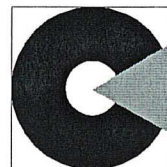
7.9 zu 10.1.1 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Die Festsetzung des Versickerungsgebotes für Abflusswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen bereits auf den Privatgrundstücken oder in einem zentralen Regenrückhaltebecken ist ein wichtiger Baustein eines funktionsfähigen, naturhaushaltsverträglichen Entwässerungskonzeptes. Hierdurch wird eine ausreichende Grundwasserneubildung vor Ort auch weiterhin gewährleistet. Andererseits können somit Kanalisation und zentrale Kläranlagen entlastet und in ihrer Wirksamkeit gesteigert werden.

Ein einfaches Bodengutachten wurde erstellt.

Das Bodengutachten hat ergeben, dass der Grundwasserstand ca. 0,8m unter Geländeoberkante ansteht. Demnach bieten sich folgende Möglichkeiten an:

1. Das Regenwasser wird auf privatem Grundstück versickert. (Regenwasserbehandlung nach M153). Sollten das private Grundstück nicht für die Versickerung ausreichen, so ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Wassers in das Regenrückhaltebecken einzuholen.
2. Für die Einleitung von Regenwasser der öffentlichen Flächen wurden die Mengen berechnet und das Regenrückhaltebecken großzügig dimensioniert. Es wurde eine wasserrechtliche Genehmigung genehmigt, in dem die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet über den Entwässerungsgraben zum Regenrückhaltebecken WA in den umverlegten Graben im Osten beantragt wurde.



7.10 Zu 10.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Durch die Vorgabe räumlich nicht weiter differenzierter Pflanzgebote für Gehölze und Wiesen innerhalb der Privatgrundstücke und der Verzicht auf exakte Pflanzstandorte wird eine ausreichende Flexibilität gewährleistet.

7.11 zu 10.2.2 Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Die Bäume I. Ordnung dienen vor allem zur massiven Eingrünung des Gewerbegebietes. Im Zufahrtsbereich musste aus Gründen der Übersichtlichkeit über die Verkehrssituation auf Bäume verzichtet werden.

7.12 zu 10.2.3 Straßenbäume / Straßenbegleitende Bäume

Die Säumung der Erschließungsstrassen und Fußwege mit Bäumen 2. Ordnung dient in erster Linie der Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume, der räumlichen Gliederung, der Orientierung, sowie der Verkehrsberuhigung. Die Größe der Bäume ist an der Dimensionierung der relativ breiten Straßen orientiert.

7.13 zu 10.2.4 Multifunktionsstreifen zwischen Grundstücksgrenze und Straßenbefestigung

Die wasserdurchlässige Befestigung der Straßenrandstreifen trägt zur Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers bei.

7.14 zu 10.3.1 Erhalt der Bepflanzung und des vorhandenen Grabens

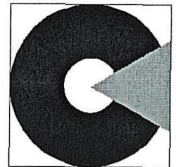
Durch die Vorgabe kann die naturschutzfachlich höherwertige Fläche der Kategorie II vor Eingriffen geschützt werden. Die unterirdischen Strom-Leitungen in diesem Bereich müssen nicht verlegt werden.

7.15 zu 10.3.2 Verbot von Versiegelung

Durch die Vorgabe kann die im Bestandsplan gekennzeichnete extensive Wiese vor Versiegelung geschützt werden. Nach der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wird eine 1-reihige Hecke am westlichen Rand des Gewerbegebietes errichtet. Dies führt zu einer grünen Trennung zwischen Gewerbegebiet und öffentlichen Radweg.

7.16 zu 14.10 Zaungrenze

Aus gestalterischen Gründen ist die Zaungrenze um 1,50m von der Strasse abzurücken. Die außerhalb von der Zaungrenze liegenden Grünflächen sind von den Privateigentümern zu pflegen.



7.17 zu 11. Lärmschutzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet südlich der Bahnlinie ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im August 2003 von der Stadt Dorfen beauftragt worden. Die Untersuchung führte das Ingenieurbüro ACCON GmbH durch. Im Januar 2004 nahm die Firma ACCON GmbH Stellung zu den eingegangenen Anregungen der beteiligten TÖB zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Berichte Nr. ACB-0903-2969/3 in der Fassung vom 02.09.2003 und Nr. AF 2969_09_k werden Gegenstand des Bebauungsplanes.

Aus dieser Untersuchung bzw. Stellungnahme heraus sind Lärmkontingente auch für die benachbarten Gewerbeflächen berücksichtigt worden. Das hier zu planende Gebiet „Am Brühl“ ist mit einer Kontingentierung von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegeln Lärmquelle F1 und F2 belastet.

In der folgenden Abbildung sind die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten geräuschabstrahlenden Flächen mit den zugehörigen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln dargestellt. Diese Werte betragen für die

Fläche F1 $L_{w,max} = 59/44$ dB(A) tags/nachts

Fläche F2 $L_{w,max} = 58/43$ dB(A) tags/nachts

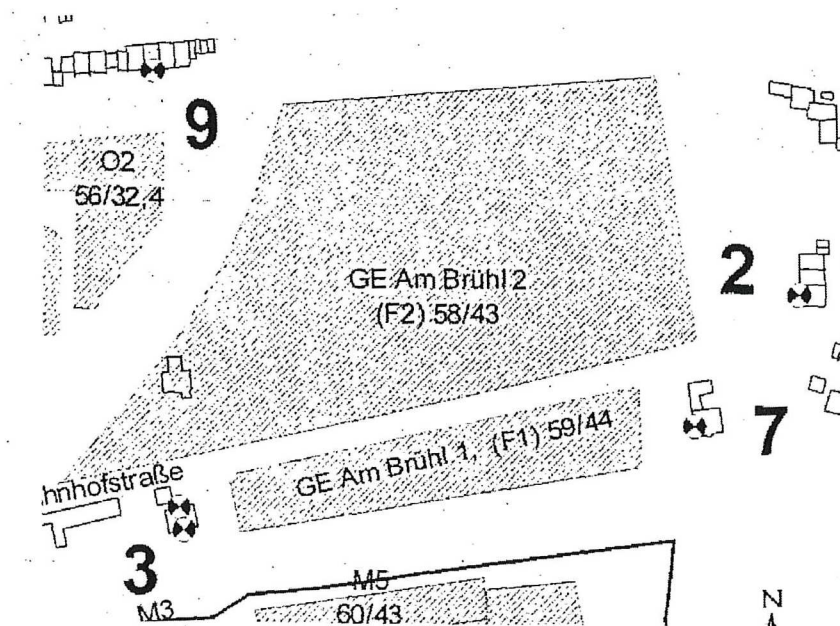
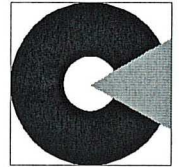


Bild 5: Lageplan GE Am Brühl (M1:2500), Schallquellen F1 und F2

Diese Werte werden zum Schutz der Umgebung im Bebauungsplan festgesetzt. Betriebe, die diese Werte überschreiten sind unzulässig. Die im



Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen haben sich gegenüber der Darstellung aus der schalltechnischen Untersuchung verringert; dadurch ergibt sich keine negative Auswirkung auf den Schallschutz der Umgebung.

Zu geplanten Änderungen:

Der in der ehemaligen Planung enthaltene Lärmschutzwall an der Ostseite des Gewerbegebiets wurde bei der Dimensionierung der Lärmkontingente nicht berücksichtigt, so dass sich keine anderen Lärmkontingente durch den Wegfall des Walls ergeben. Die Festsetzungen müssen also nicht geändert werden. Der Schutz der östlichen Nachbarschaft ist nach wie vor gewährleistet. Gleichwohl hat ein Wall seine Wirkung. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass die Betriebe bei gleichem Lärmkontingent ohne Wall weniger Geräusche in Richtung Osten abstrahlen dürfen, da diese Geräusche nicht mehr durch den Wall abgeschirmt werden. In der Regel kann eine ausreichende Abschirmung der Geräusche auch durch eine geeignete Gebäudestellung erreicht werden.

8 Weitere Erläuterungen

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist nach Aussagen der Stadt Dorfen gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen. Die bestehenden Leitungen wurden nachrichtlich übernommen. Die bestehende Wasserleitung im Norden (PVC 150) wird auf privatem Grund in die dafür vorgesehene Leitungstrasse verlegt. Die in der Bahnhofsstrasse verlaufende PVC 200 wird in den neuen Verlauf der A-Strasse verlegt. Die Hauptleitung PVC 250 wird auf öffentlichen Grund in die vorgesehene 5m breite, mit Leitungsrecht belastete Fläche verlegt.

8.2 Abwasserbeseitigung

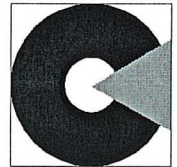
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Bebauungsgebiet im Trennsystem.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, daß die Rückstauenebene (DIN 4045) mindestens die Straßenhöhe an der Anschlußstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde (siehe DIN 1986, Teil 1 Ziffer 8, Schutz gegen Rückstau).

8.3 Regenwasser

(siehe Punkt 7.9)

Der Naturhaushalt wird durch die Versickerung von Wässern im Untergrund nicht beeinträchtigt. Oberflächengewässer der Vorfluter (Bäche) werden dadurch nicht mit einer Verstärkung der Hochwasserspitzen belastet. Die öffentlichen Versickerungsflächen sollen naturnah gestaltet werden (siehe auch Grünordnung).



8.4 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen gewährleistet. Die Lage der bestehenden Leitungen sind nachrichtlich von den Stadtwerken übernommen worden.

8.5 **Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern gewährleistet. Die bestehende Gasleitung sind nachrichtlich von den ESB Erdgasversorgung übernommen worden. Die Leitung wird in die neuen Strassentrassen verlegt.

8.6 **Abfallentsorgung**

Die Stadt Dorfen ist im Verbund der Abfallentsorgung des Landkreises Erding angeschlossen.

8.7 **Bauplatzaufteilung**

Sobald die Abgrenzung des Bebauungsplanes feststeht, also noch vor der exakten Bauplatzaufteilung und Straßenplanung, ist am Vermessungsamt ein Antrag auf Vermessung und Abmarkung der Umfangsgrenzen des Baugebietes zu stellen.

Die Gemeinde soll sofort nach Fertigstellung des Straßenrohbaus (Leistensteine) das Vermessungsamt beauftragen, die endgültige Abmarkung der Straßen und Plätze vorzunehmen.

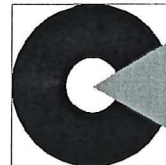
Weiterhin sind dem Vermessungsamt, rechtzeitig vor Bauplatzaufteilung, die künftigen Straßennamen und das Hausnummernverzeichnis mitzuteilen.

9 **Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und ökologischer Ausgleich**

9.1 **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte ist eine allgemeine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht erforderlich.

Begründung: Für das Gewerbegebiet wurde eine Netto-Baufläche von ca. 16.585m² errechnet. Selbst bei der höchstmöglichen GRZ von 0,80 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 13.268m². Damit wird der Schwellenwert zur UVP, der bei 20.000m² liegt, unterschritten.



9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Nach § 1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

9.2.1 Bestand und Bewertung

Bewertet werden nur Flächen, in die auch eingegriffen wird d.h. sich der Zustand durch den Eingriff verschlechtert. Insgesamt gliedert sich die Eingriffsfläche in 2 Teilgebiete auf – nämlich einer großen Ackerfläche und dem Graben mit Vegetation. (siehe Bestands- und Bewertungskarte)
Für die Bewertung werden die Listen 1a-1c im Leitfaden herangezogen.

Schutzgut Arten und Lebensräume	Kategorie
Ackerfläche	I
Graben mit Vegetation	II
Schutzgut Boden	
Ackerfläche	II
Graben mit Vegetation	II
Schutzgut Wasser	
Ackerfläche	I bis II
Graben mit Vegetation	II bis III
Schutzgut Klima und Luft	
Ackerfläche	I bis II
Graben mit Vegetation	I bis II
Schutzgut Landschaftsbild	
Ackerfläche	I
Graben mit Vegetation	I
Gesamtbewertung	
Ackerfläche	I
Graben mit Vegetation	II

Auf Grund der Eingriffsschwere mit hoher Versiegelung ($GRZ > 0,35$) wird der Eingriff dem Typ A zugeordnet.

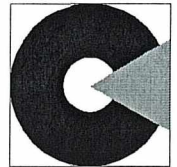
9.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen;
Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen und Bauteile: Mauern und Sockelmauern sowie Stützmauern;
Erhaltung des Grabens mit Vegetation, Ausfälle sind nachzupflanzen;

Schutzgut Wasser

Erhaltung und Sicherung des nördlichen und östlichen Grabens
(siehe Schutzgut Arten und Lebensräume);



Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden;
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächenwasser;

Schutzgut Boden

Verwendung versickerungsfähiger Beläge (siehe Schutzgut Wasser);
Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen auf max. 50cm zur Einbindung der Gebäude;
Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ von 0,55;

Schutzgut Klima / Luft

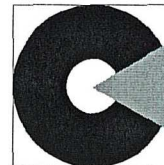
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung;

Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: Wassergraben mit Gebüsch (siehe Schutzgut Arten und Lebensräume);

Grünordnerische Maßnahmen

Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (siehe Schutzgut Klima / Luft);
Baumüberstellung und Eingrünung von öffentlichen Stellplätzen;
Baumpflanzung beim öffentlichen Grün im Süden des Gewerbegebietes;



9.2.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Für die Festlegung einzelner Flächen als Ausgleichsfläche ist es entscheidend, ob diese Flächen durch verschiedene Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung erfahren können.

In Abstimmung mit der Stadt Dorfen und der Unteren Naturschutzbehörde werden außerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsflächen folgende Flurnummern in angeführter Reihenfolge festgelegt: Flurnummern 2950 und 2951, Gemarkung Zeilhofen, südlich von Embach. Auf dieser Fläche wurden bereits für anderer Bebauungspläne Teilflächen verbucht, so daß nach Angaben der Stadt Dorfen eine Restfläche von 5.303m² verbleibt. Des weiteren steht die Ausgleichsfläche Gemarkung Wasentegernbach, Fl-Nr. 1134 zur Verfügung. Auf dieser Flurnummer wurden ebenfalls für andere Bebauungspläne Teilflächen verbucht. Es verbleibt nach Angaben der Stadt Dorfen eine Restfläche von 4.100m² als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet übrig.

Die Massnahmen sind in den Ausgleichsbebauungsplänen Embach und Wasentegernbach dargestellt.

Flurnummer 2950 und 2951, Gemarkung Zeilhofen, südlich Embach, westlich der Straße von Kopfsburg

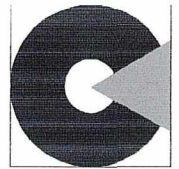
Ausgangszustand:

Fläche wurde bereits am 22.03.2001 im Ökokonto der Stadt Dorfen eingebucht. Die Maßnahmen sind bereits vollzogen. Die Fläche liegt im Naturraum Isental und wurde der Kategorie I (oberer Wert) zugeordnet. Als Bestand lag vor Durchführung der Maßnahmen eine Wiese mit Futtergräsern vor. In der Benachbarung liegt der Bachlauf der Isen und weitere Wiesen bzw. Nutzung als Grünland vor. Das Gelände ist eben und wird von einer Stromleitung durchquert. Die Lage im Bereich der Flussaue läßt auf hohen Grundwasserstand schließen.

Es sind von der gesamten Ausgleichsfläche noch 5.303m² übrig.

Entwicklungsziel:

Als Entwicklungsziel wird eine Feuchtwiese (mit Arten der Kohldistelwiese) angestrebt Feuchtwiese; zur Strukturanreicherung wurde zudem die Pflanzung von Hecken und Einzelgehölzen vorgeschlagen sowie die Anlage von feuchten Mulden durch Abtrag von Oberboden.



Massnahmen (siehe Ausgleichsbebauungsplan):

Die Maßnahmen wurden im Mai 01 begonnen.

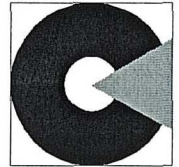
Als Erstgestaltungsmaßen wurden festgelegt:

1. Aushagerung der Flächen über 10 Jahre
2. Pflanzung von Feldgehölzen auf der Grünfläche.
Es ist vorzugsweise autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
3. Anlage von feuchten Mulden durch Abtrag von Oberboden.
4. Pflegemaßnahmen:
extensive Wiesennutzung (Mahd 2x/Jahr), abschnittsweise auf Stock
setzen der Feldgehölze
Die Fläche ist 2x/Jahr zu mähen unter Abtransport des Mähgutes. Auf
Düngung ist zu verzichten.

Die Sicherung der Fläche auf den Flurnummern 2950 und 2951, Gemarkung Zeilhofen, ist durch Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen gegeben. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Dorfen.



Lageplan externe Ausgleichsflächen – Teilgebiet Stadt Dorfen
(Grundlage: Topographische Karte)



Flurnummer 1134, Gemarkung Wasentegernbach (2.147m²)

1. Lage des Gebietes / Bestand

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und die südl. Quellbäche“ nördlich von Wasentegernbach. Es wird im Süden vom Gewässerlauf der Isen begrenzt. Die westliche Grundstücksgrenze wird durch einen wasserführenden Graben gebildet, der in die Isen mündet. Im weiteren Verlauf schließen sowohl im Westen als auch im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt eine Wiesenweg an und daran anschließend ein als Biotop kartierter Graben.

Die Fläche selbst unterliegt ebenfalls in großen Teilen intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Im Südwesten des Grundstückes liegt eine Kläranlage, die von Norden her erschlossen wird und nicht als Ausgleichsfläche im Ökokonto verbucht ist. Gehölze sind direkt an der Isen sowie als östliche Abpflanzung der Kläranlage vorhanden. Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 060-C „Isental“ zuzuordnen.

2. Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele ergeben sich sowohl aus dem Regionalplan als auch aus dem Umsetzungsplan Isental des ABSP aus 1992. In ihm ist ein an den Graben angrenzender Streifen als sonstiger Bereich mit niedermoorartiger Vegetation bezeichnet, welcher zu regenerieren ist. Die weitere Fläche ist als Pufferbereich aufgenommen, für den eine Extensivierung der Landwirtschaft oberste Priorität hat.

Weiterhin liegt das Gebiet im ABSP Umsetzungsprojekt 106 und damit im größten zusammenhängenden Feuchtwiesental des Landkreises.

Im Ökokonto ist als Entwicklungsziel ein extensiv genutztes Feuchtgrünland und die Herstellung von feuchten Geländemulden vorgesehen. Ein 10m breite, grabenparallele Hochstaudenflur ist zu entwickeln. Einzelne Ufergehölze sind zu pflanzen. Entwicklungsdauer 10 Jahre.

3. Massnahmen (siehe Ausgleichsbebauungsplan)

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen aus gewässerbegleitenden Arten und einzelstehenden Kopfweiden und Stiel-Eichen. Auf dem gesamten Grundstück wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Das Grünland ist folglich extensiv zu pflegen d.h. es erfolgt keine Düngung, eine Mahd ist nur einmal jährlich nach dem 15.08. erlaubt. Entlang des Grabens ist eine Hochstaudenflur durch abschnittsweise Mahd im Abstand von 5 Jahren zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Falls die Fläche drainiert wird, ist dies ebenfalls aufzugeben, Drainagen sind zu entfernen. Des weiteren sind durch Oberbodenabtrag ein paar 0,5m - 0,8m tiefe Mulden herzustellen, in denen im Frühjahr das Wasser länger stehen bleibt.

Die Maßnahmen wurden bereits vollzogen.

Die Sicherung der Fläche Fl-Nr. 1134, Gmkg. Wasentegernbach, ist durch Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen gegeben. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Dorfen.

Begründung

Stadt Dorfen

Bebauungsplan „GE Am Brühl“ Nr. 27 mit integriertem

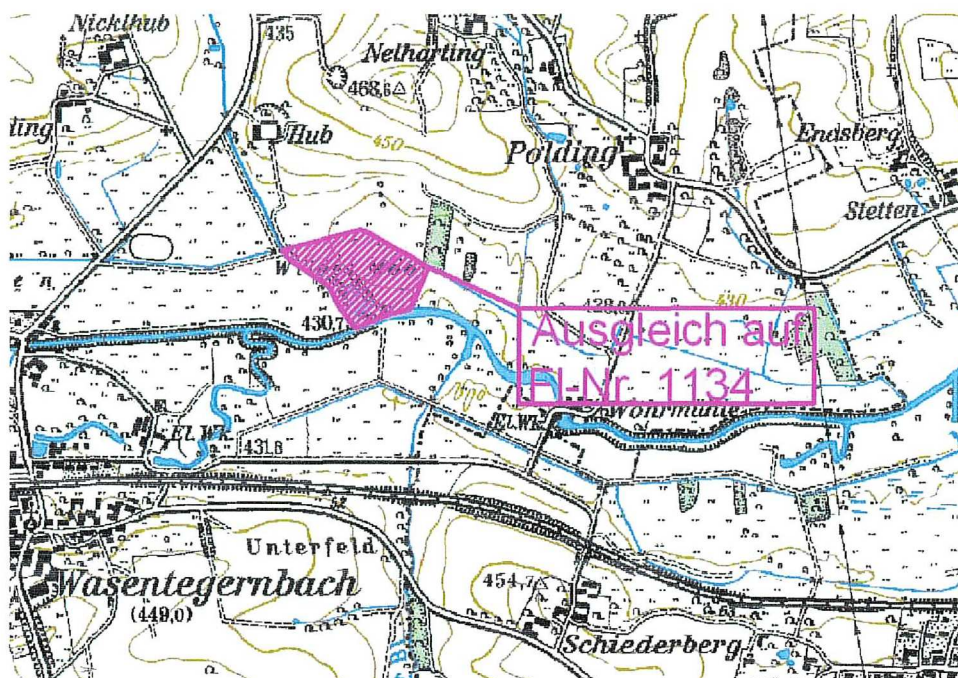
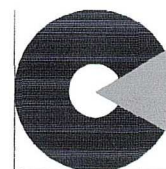
Grünordnungsplan in Dorfen

COPLAN AG

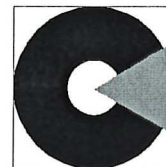
Consultants

Architekten

Ingenieure



Lageplan externe Ausgleichsflächen – Teilgebiet Stadt Dorfen
(Grundlage: Topographische Karte)



9.2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Eingriff

Die Eingriffsflächen gliedern sich auf in Nettobauland ca. 16.604 m² und
Straßenverkehrsfläche ca. 3.800m².

Eingriffsfläche Acker:

Anteil Straßenverkehrsfläche	3.000 qm
Anteil Nettobaufläche	14.500 qm
Gesamtfläche Acker	17.500 qm
Kategorie I, Typ A =>	
Kompensationsspanne 0,3 – 0,6	
zusätzlich Festsetzungen zur Minimierung durch Vermeidungsmaßnahmen	x 0,4
resultierender Kompensationsfaktor: 0,4	

Ausgleichsbedarf für Acker:

Anteil Straßenverkehrsfläche	- 1.200 qm
Anteil Nettobaufläche	- 5.800 qm
Gesamtfläche Ausgleichsbedarf	- 7.000 qm

Eingriffsfläche Graben mit Bewuchs:

Anteil Straßenverkehrsfläche	0 qm
Anteil Nettobaufläche	- 500 qm
Gesamtfläche Graben mit Bewuchs	- 500 qm
Kategorie II, Typ A =>	
Kompensationsspanne 0,8 – 1,0	
zusätzlich Festsetzungen zur Minimierung durch Vermeidungsmaßnahmen	
resultierender Kompensationsfaktor: 0,9	x 0,9

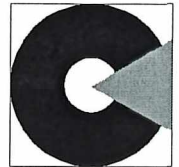
Ausgleichsbedarf für Graben:

Anteil Straßenverkehrsfläche	0 qm
Anteil Nettobaufläche	- 450 qm
Gesamtfläche Ausgleichsbedarf	- 450 qm

Ausgleichsbedarf gesamt	- 7.450 qm
-------------------------	------------

Ausgleich

Externe Ausgleichsfläche (Feuchtwiese Fl.Nr. Flurnummern 2950 und 2951, Gemarkung Zeilhofen, Teilfläche)	5.303 qm
anrechenbar mit Faktor 1,0	x 1,0
Ausgleichsflächen extern	+ 5.303 qm
Externe Ausgleichsflächen (Feuchtwiese Fl.Nr. 1134, Gemarkung Wasentegernbach, Teilfläche)	2.147 qm
anrechenbar mit Faktor 1,0	x 1,0
Ausgleichsflächen extern	+ 2.147 qm
Ausgleichsflächen gesamt	+ 7.450 qm



Bilanz

Summe Ausgleichsbedarfe - 7.450 qm

Summe Ausgleichspotentiale + 7.450 qm

Bilanz + 0 qm

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme können die Eingriffe durch den Bebauungsplan vollständig ausgeglichen werden.

10 Flächenberechnung

Gewerbegebiet

Parzelle 1 3.766 m²

Parzelle 2 2.308 m²

Parzelle 3 2.043 m²

Parzelle 4 3.721 m²

Parzelle 5 2.308 m²

Parzelle 6 2.458 m²

Summe Nettobaufläche Gewerbegebiet 16.604 m²

Straßenbegleitgrün 133 m²

Stellplätze 78 m²

Multifunktionsstreifen 165 m²

Ver- und Entsorgungsflächen, öffentlich 112 m²

Restfläche Strasse 2705 m²

Öffentliche Gehwege 607 m²

Summe Straßenverkehrsfläche 3.800 m²

Summe Grünfläche, privat 467 m²

Summe Grünfläche, öffentlich 4.618 m²

Summe Geltungsbereich 25.489 m²

Erstellt:

Eggenfelden, den 31. März 2004

COPLAN AG

Eggenfelden

Dietmar Wöhler
Dipl.-Ing. (FH) Architekt


Karin Ecker
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Abteilung Hochbau

Abteilung Infrastruktur und Verkehr