

STADT DORFEN
GEWERBEPARK DORFEN SÜDWEST
1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 84 GEWERBEPARK DORFEN
SÜDWEST, an der B15

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG vom 12.11.2013

PLANFERTIGER:
BEARBEITUNG Architekturbüro W. Rotter
 Fliederstr. 12a
 85435 Erding

GRÜNPLANUNG: Büro Freiraum
 Landschaftsarchitekten
 Oberer Graben 3a
 85354 Freising

PLANDATUM: 12.11.2013

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 32, 59, 109, 120, 121, 121/1, 247, 255, 259, 260, 261, 262, 263/1, 263/2, 265

Gemarkung Hausmehring, Stadt Dorfen

1. Planungsanlaß und Verfahren

1.1 Planungsanlaß

Das private Anwesen „Bauer“ wurde aufgelöst und als Gewerbefläche in das Gewerbegebiet integriert. Entsprechend waren die GE-Flächen, als auch die Schallkontingente entsprechend anzupassen. Bei dieser Gelegenheit wurde das Thema Trafostationen abgearbeitet.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung der Gemeinden ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung:

- Harmonisierungsgebot

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes 2006 wurden im Stadtgebiet Dorfen für die neu ausgewiesenen gewerblichen Siedlungsflächen ausreichend Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen.

Wohngebiete:	Nettobauland	Wohneinheiten	mögl. Einwohner
BP Nr .49 Am Brühl von 2005	ca. 7,0 ha	180 WE x 2,5	450 EW

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Schaffung eines neuen Gewerbegebietes und damit auch das Entstehen neuer Arbeitsplätze in Dorfen.

Durch die Konzentration der neuer Gewerbebetriebe im Gewerbepark Dorfen Südwest in Dorfen besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnungen, die durch die vor genannten ausgewiesenen Wohnbaugebiete kompensiert werden.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dorfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 24.03.2006, in welchem das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird die Darstellung gem. B-Plan in Teilbereichen in eine Sonderbaufläche geändert.

1.3 Verfahren

Der Stadtrat Dorfen hat am 04.06.2008 beschlossen, für das Gebiet im Südwesten der Stadt Dorfen einen Bebauungsplan im Sinne des §30 Baugesetzbuch (BauGB)

aufzustellen. In der Sitzung vom 03.03.2010 wurde beschlossen, den Geltungsbereich um Teile der Fl.Nr. 263 nach Westen und um die Fl.Nr. 121 nach Osten zu erweitern. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Gewerbepark Dorfen Südwest II Nr. 87 wurde eingestellt. In der Sitzung vom 03.11.2010 wurde beschlossen, den Geltungsbereich um Teile der Fl.Nr. 263 nach Westen hin wieder zu verkleinern. Von der Autobahndirektion Südbayern wurden erhebliche Bedenken gegen das Überplanen der Planfeststellung mit dem Bebauungsplan geäußert, deshalb wurde in der Sitzung vom 02.03.2011 beschlossen, daß der planfestgestellte Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der B 15 ebenfalls aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen werden soll. Das Architekturbüro Rotter, Erding wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Die Grünordnung wurde von den Landschaftsarchitekten Freiraum Berger aus Freising erstellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Südwesten der Stadt Dorfen soll ein Gewerbegebiet durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan geschaffen werden, und setzt somit das Vorhaben der Ansiedelung von Gewerbebetrieben gem. dem gültigen Flächennutzungsplan fort.

3. Lage des Planungsgebietes

Das ca. 4,5 ha umfassende, heute überwiegend landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Dorfen. Das Gebiet liegt direkt an der B 15, von wo es durch den Bau eines neuen Kreisverkehrsplatzes erschlossen werden kann. Direkt im Süden angrenzend ist der Bau einer Autobahn von München nach Passau geplant. Der Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Autobahn wurde am 03.12.2009 gefasst.

Die Fläche selbst und die nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befindet sich eine kleine Ansammlung von fünf Wohngebäuden. Das im Osten gelegene Grundstück mit einem Wohngebäude ist in den Geltungsbereich mit eingeschlossen.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße die ausgebaut werden soll.

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Um den gestalterischen Ansprüchen, insbesondere der Ortsrandlage, gerecht zu werden und um eine Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes zu erzielen, wird eine 2 geschossige Bebauung vorgesehen die durch das leichte Südostgefälle des Geländes im Nordwesten um ca. 7,0 m in das Gelände versenkt ist. Dadurch ist von der Stadtseite aus nur das Obergeschoss zu sehen.

Das geplante Gewerbegebiet soll sowohl dem Nutzungsbedarf der neuen Betriebe gerecht

zu werden, als auch das städtebauliche Gesamtgefüge erhalten. Die Anlieferung erfolgt über eine Umfahrt um die Gebäude an der auch teilweise Parkierungsflächen für die Mitarbeiter vorgesehen sind. Der Individualverkehr konzentriert sich im Inneren des Gebietes.

Durch eine flächendeckende max. 2- geschossige Bebauung mit punktuellen max. eingeschossigen Aufbauten im Bereich parallel zur Autobahn soll den sich ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich wirtschaftlich effektiv zu entfalten.

4.2 Art der Nutzung

Die Gebiete GE 1, GE 2 und GE 3 werden gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

4.3 Maß der Nutzung

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet (GE) wird auf dem gesamten Bauraum eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe in den Gebieten GE 1 und GE 3 beträgt 498,00 m üNN. Im Gebiet GE 2 parallel zur Autobahn beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 505,50 m ü. NN.

Tiefgaragen und Parkhäuser sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

4.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die B 15, bzw. die nördlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße. Von dort aus gibt es eine zeitlich befristete Zu- und Ausfahrt mit Linksabbiegespur.

Um eine zeitnahe Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen erfolgt die Erschließung der Gebiete GE 1 bis GE 3 über zwei Ausbaustufen. Diese ist durch zwei Planzeichnungen dargestellt.

Mit Wirksamkeit der Satzung bis zum Eintritt der unten stehenden Bedingungen gelten die Festsetzungen gemäß Planzeichnung 1.

Die Erschließung erfolgt in diesem Fall über eine Linksabbiegespur von der Gemeindeverbindungsstraße im Norden. Im Westen ist eine Fläche für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes mit Stichstraße nach Süden vorzuhalten.

Sobald mindestens eine der folgenden Annahmen eintritt, gelten die Festsetzungen gem. Planzeichnung 2.

- Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen (Fl. Nr. 263) durch einen bestandskräftigen Bebauungsplan, oder
- Bau und Inbetriebnahme einer Ortsumfahrung Dorfen und Umstufung zur St 2084, oder
- Verlegung der ST 2086 mit Anbindung an den KVP an der B 15, oder

- Die Bebauung der Gebiete GE 1 bis GE 3 so weit vorgeschritten ist, so dass
 - o die Leistungsfähigkeit der Linksabbiegespur ungenügend ist, oder
 - o sich der Verkehr zum Kreisverkehr an der B 15 zurück staut, oder
 - o es zu einer Unfallhäufung auf Grund der Anbindung kommtund der Eintritt der vor genannten Bedingungen durch den zuständigen Fachbehörden (Staatliches Bauamt in Verbindung mit Polizei und Landratsamt) und ggf. einem fachkundigen Büro zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit festgestellt wird.

In diesem Fall muß das Provisorium gemäß Planzeichnung 1 umgebaut werden. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt dann von Westen.

Über diese stufenweise Realisierung ist mit dem Bauamt eine Vereinbarung abzuschließen, in der die Erschließung des Gewerbegebietes in zwei Ausbaustufen und die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Der Bau einer Geh- und Radwegunterführung unter der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet ist dann vorgesehen, wenn die Erschließungsstraße Teil einer Ortsumfahrung oder der Verlegung der St 2086 wird.

Für die aktuelle Planung wurde ein Verkehrsgutachten vom April 2011 von der Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH „gevas humberg & partner“ erstellt.

Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 268 und zum Feldweg, auch mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist wie folgt geregelt:

Das betreffende Grundstück liegt direkt an der ursprünglichen Gemeindestraße. Im ersten Ausbauabschnitt wird die Gemeindestraße westlich des neuen KVP auf kurzem Weg an die bestehende Straße angeschlossen.

Bei der zweiten Bauphase (Anschluss Gewerbepark mit Linksabbiegespur) kann das Grundstück über den dann neuen Anschluss der Gemeindestraße weiter westlich und den Parallelweg (jetzige Gemeindestraße) mit einer Breite von 3,50 m erreicht werden.

Die dritte Bauphase (zweiter KVP) gibt dem Anlieger die Möglichkeit über den KVP auf den Parallelweg zu fahren.

Die Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr. 274, 275, 244, und 292 auch mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist wie folgt geregelt:

Der Anlieger benutzt dabei den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 269, Gemarkung Hausmehring.

Im ersten Ausbauabschnitt wird die Gemeindestraße westlich des neuen KVP auf kurzem Weg an die bestehende Straße angeschlossen. Diese Anbindung erfolgt genau auf Höhe des o. g. Wirtschaftsweges. Hier kann also direkt in diesen Weg eingefahren werden.

Bei der zweiten Bauphase (Anschluss Gewerbepark mit Linksabbiegespur) kann der Anlieger seine Grundstücke über den dann neuen Anschluss der Gemeindestraße weiter westlich und den Parallelweg (jetzige Gemeindestraße) mit einer Breite von 3,50 m erreichen.

Die dritte Bauphase (zweiter KVP) gibt m Anlieger die Möglichkeit über den KVP auf den Parallelweg zu fahren.

Die Straßenplanung wurde vom Büro INFRA Ingenieure erstellt.

4.5 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Privatparkplätze zu erreichen, wird von Planerseite eine flächige Reihung der Parkplätze mit Eingrünung angeregt. Die „Hauptachse“ der Parkplatzerschließung soll mit starkwüchsigen Bäumen markiert werden.

Die Anordnung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

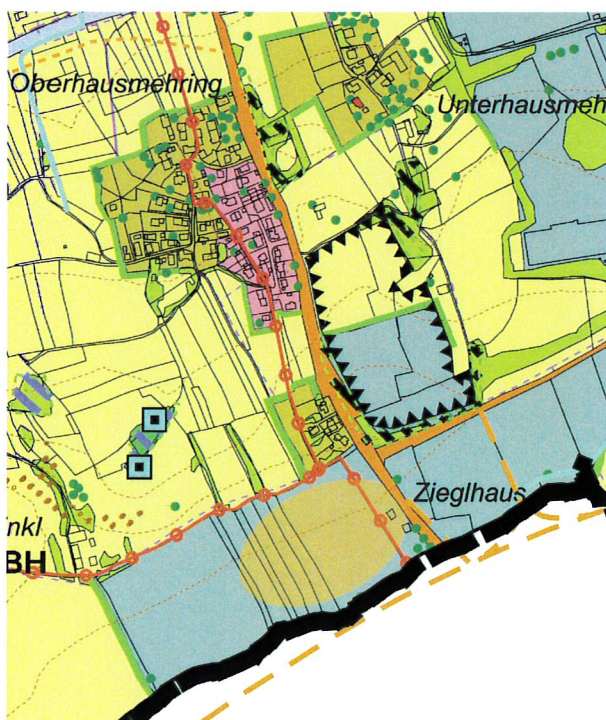
4.6 Grünkonzept

4.6.1 Grünordnung

Grünordnung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 24.03.2006 wird das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird die Darstellung gem. B-Plan in Teilbereichen in eine Sonderbaufläche geändert.

Im Westen ist eine Grünzäsur vorgesehen.



(Quelle: FNP mit integriertem LP, Stadt Dorfen; Stand: 2006)

Die Bauparzellen im Planungsumgriff werden durch den Fuß- und Radweg im östlichen Bereich geteilt. Hier entsteht ein straßenbegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe der Wuchsklasse 1.Ordnung. Die versickerungsfähig angelegten Parkplätze werden mit einem baumbestandenen Grünstreifen gegliedert. Um ein entsprechendes Wachstum der Bäume gewährleisten zu können, wird großflächig durchwurzelungsfähiges und tragfähiges Substrat verwendet (analog VegStraMü der LH München).

Das versickerte Wasser wird über unterirdisch verlaufende Rohre zu den Rückhaltebecken im Süden abgeleitet. Das Wasser wird vorgefiltert, um anschließend in den Georgenbach weiter geleitet zu werden. Das Rückhaltebecken wird ökologisch gestaltet, die Randbepflanzung der Becken und des Georgenbaches bilden Eschen- und Eichengruppen sowie lokale Apfelsorten und Wildbirnen. Hier wird eine Bestandseiche in die Grüngestaltung integriert. Im anschließenden Süden befinden sich die Flächen der geplanten Autobahn A 94 mit Randgrün, Anpflanzungen und Lärmschutzmaßnahmen (Wall).

Die neuen Erschließungsstraßen und -wege erhalten zum großen Teil begleitende Grünstreifen, die Baumpflanzungen aufnehmen. Vor allem im Nördlichen Bereich und um den Kreisverkehr im Westen werden die Grünstreifen als Böschungen, teilweise mit Stützmauern ausgebildet. Zwischen den Stützmauern und den Straßen befindet sich ein ca. 3m breiter Grünstreifen, der zum Teil Baumreihen aufnimmt.

Die Stützmauern werden durch entsprechende Rankpflanzen begrünt.

Die Flächen können größtenteils extensiv gepflegt werden und erhalten die entsprechenden Ansaaten.

Begrünung:

- Verwendung von abgemagerten Substraten, Ansaat von mageren trockenheitsverträglichen Kräutermischungen (zweischürig)
- Verwendung von folgenden Baumarten und Heckenpflanzungen:
 - o Die Erschließungsstraßen werden von Vogelkirschreihen begleitet
 - o Ergänzung / Bepflanzung der Böschungen im Norden durch thermophile Gehölzgesellschaften mit Eichen und Hainbuchen
 - o Eine Spitz-Ahorn-Reihe begleitet den Fuß-/Radweg (spätere Zufahrtsstraße) in Richtung Nord-Süd
 - o Sind aus Abstandsgründen keine Baumpflanzungen möglich, sind die straßenbegleitenden Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu begrünen.
 - o Begrünung der Stellplätze mit Mehlbeeren
 - o Grünfläche mit Retentionsbecken im Süden:
Eschen- und Eichengruppen, Lokale Apfelsorten und Wildbirnen in zweischüriger Wiese

4.7 Naturräumliche Grundlagen

4.7.1 Naturräumliche Gliederung

Dem Gemeindegebiet Dorfen lassen sich zwei naturräumliche Einheiten zuordnen. Nördlich der Isen, das „Isar-Inn-Hügelland“, südlich davon das „Isen-Sempt-Hügelland“. Die Topographie des Gemeindegebietes liegt, außerhalb des Isentales, zwischen 450 und 500 m ü NN. Das Isental selbst liegt bei ca. 440 m ü NN. Dabei ist das Relief des Gebietes, neben dem ebenen Isental, durch unterschiedliche Hügelländer geprägt.

Das „Isar-Inn-Hügelland“ ist durch zahlreiche, reich verzweigte Nebentäler in viele Hügel und Rücken gegliedert, die sich durchschnittlich 50 m über die Talsohle erheben.

Das „Isen-Sempt-Hügelland“, ist gekennzeichnet durch ein Gewelle von Altmoränen, die mit mächtigen Auflagen aus Lehm und Lößlehm bedeckt sind.

(Grundlage: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Dorfen - Teil II; Planungsbüro U-Plan; Stand 2006)

4.7.2 Geologie und Böden

Den Untergrund des gesamten Gemeindegebietes bilden die abschließenden tertiären Schichten aus Kies, Sand und Mergel.

Durch die Teilung des Stadtgebietes Dorfen in zwei naturräumliche Einheiten, lässt sich auch das Stadtgebiet geologisch in zwei Einheiten gliedern.

Die Schichten im Süden sind größtenteils überdeckt durch Ablagerungen. Diese bestehen aus ältere Decken- und Vorstoßschotter, glaziäre Ablagerungen der Altmoränen sowie jüngere Deckenschotter.

Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes, sind die tertiären Schichten durch Löß- und Decklehme, aber auch durch jüngere Flugsande überdeckt.

Das Stadtgebiet Dorfen besteht, laut geologischer Charakteristika, aus:

1. Böden aus tertiärem Material (überwiegend nördlich des Isentales): kiesige Sande, Lehm, Schluff, Mergel und Ton = Entwicklung von verschiedenen Formen der Braunerde
 2. Böden aus eiszeitlichen Ausgangsmaterialien im südlichen Stadtgebiet: Altmoränen, Decken-, Hochterrassen- und Vorstoßschotter (Ablagerungen aus Kies, Sand und Nagelfluh), dünne Löß- oder Lößlehmüberdeckungen = Entwicklung von mittel- bis tiefgründigen Braunerden

3. Böden aus windverfrachteten Deckschichten, vorkommend im Stadtgebiet: Sand, Schluff Flugsande, Löß- und Decklehm = Entwicklung meist von Braunerden und Parabraunerden

4. Böden der Fluss- und Bachtäler: Talsedimente als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung = Entwicklung von Grundwasserböden und Gleye (Bachtäler)

(Grundlage: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Dorfen - Teil II; Planungsbüro U-Plan; Stand 2006)

4.7.3 Kleinklima

In Dorfen sind West- und Ostwinde vorherrschend. Das Klima wird als gemäßigt kontinental eingestuft. Die Mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. +8,0°C. Es gibt geringe Niederschläge, so fallen zwischen 800 und 900 mm Niederschlag im Jahresmittel. Ca. 550 mm Niederschlag fallen in der Vegetationsperiode von Mai bis September. Wegen der sommerlichen Starkregen sind Sommerhochwässer häufiger als im Frühjahr nach der Schneeschmelze. Aufgrund Lehm- und Lößauflagen bedeckter Böden gibt es in nassen Jahren Wasserüberschuss.

Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen kühlt sich in klaren, windarmen Strahlungsnächten die Luft stark ab (Kaltluftproduktion). Kaltluftbahnen entlang der Flüsse und Bachtäler versorgen die niedriger gelegenen Siedlungsbereiche mit Frischluft. An Barrieren (z.B. Bebauung, hoher dichter Bewuchs) tritt ein Stau effekt mit erhöhter Frostgefahr auf.

(Grundlage: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Dorfen - Teil II; Planungsbüro U-Plan; Stand 2006)

4.7.4 Vegetation

Isental und Seitentäler sind geprägt durch den Schwarzerlenbruchwald und durch

kleinflächig eingestreute Kalkflachmoore. Entlang der größeren Seitenbäche der Isen umrahmt der Erlen-Eschen-Auwald die Gewässer. Südlich des Isentales sind von Natur aus Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder zu Hause, die aktuell weitgehend durch Nadelforste ersetzt sind. Nach Süden schließt auf Altmoränen sowie in Bereichen des tertiären Hügellandes der Hainsimsen-Buchenwald an. Nördlich des Isentales wird die natürliche Vegetation durch den Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald sowie den Waldmeister-Tannen-Buchenwald gebildet.

(Grundlage: Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Dorfen - Teil II; Planungsbüro U-Plan; Stand 2006)

4.8 Bodenordnung

Die Gesamtfläche besteht zum heutigen Zeitpunkt aus mehreren Grundstücken. Bei baulicher Nutzung ist eine Verschmelzung der Grundstücke teilweise notwendig.

In der landwirtschaftlichen Standortkartierung (Datenquelle: LBP u. LBA, 2003 über Themenkarte landwirtschaftliche Standortkartierung, Landschaftsplan Dorfen Teil II, Abbildung 11) ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland und ackerfähiges Grünland) mit günstigen Erzeugungsbedingungen dargestellt.

Das Planungsgebiet wird künftig (nach dem geplanten Autobahnausbau A94 München-Passau) von drei Seiten begrenzt sein. Im Norden durch die Stadt Dorfen, im Osten durch die Bundesstraße B15 und im Süden durch die geplante Autobahn. Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die Flächen westlich und östlich, ebenso wie das Planungsgebiet selbst, als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, würde die Fläche in Zukunft für die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung in jedem Fall stark eingeschränkt sein.

4.9 Grundwasserspiegel, Baugrund

Bereich Nord (B1 + B2):

- Lößlehme bis zu einer Tiefe von 5,2 bzw. 8,6 m u. GOK
- Fein- bis Mittelsande, teils schwach schluffig bis zur Aufschlusstiefe von 8,0 bzw. 10,0 m u. GOK

Bereich Süd (B4):

- Lößlehme bis 4,3 m u. GOK
- Kiese bis 5,1 m u. GOK
- Tertiäre Sande und Tone

In den Kiesen wurde gespanntes Grundwasser angetroffen, dass bis ca. 3 m u. GOK angestiegen ist.

Bereich Kreisel (B3):

- Lößlehme bis 1,8 m u. GOK
- Fein- bis Mittelsande bis 3,8 m u. GOK
- Tertiäre Schluffe bis 7,2 m u. GOK

In den Fein- bis Mittelsanden wurde ein Sickerversuch ausgeführt, entsprechend lässt sich hier ein kf-Wert von ca. 5×10^{-5} m/s für diese Bodenschicht ableiten.

Auf Grund der bisherigen Aufschlüsse ist auszusagen, dass eine Versickerung

überwiegend als nicht möglich erscheint. Im südlichen Bereich liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Eine Einleitung ins Grundwasser ist hier aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten in der Regel nicht erlaubt. Im nördlichen Bereich könnten theoretisch in die Fein- bis Mittelsande geringere Wassermengen (z.B. über Flächenversickerung) eingeleitet werden. Hierbei ist jedoch der relativ große Flurabstand dieser Bodenschicht zu beachten.

Bezüglich der Gründung werden die Lößlehme maßgebend. Eine Fundamentgründung in diesen Lößlehm ist über Bodenaustausch bzw. Tragschicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Aussagen zu einem sehr frühen Bearbeitungsstand getroffen wurden. Im Zuge der weiteren Untersuchungen und Auswertungen können sich noch wesentliche Änderungen hierzu ergeben.

4.10 Ver- und Entsorgung

Ver-, und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Dorfen erfolgen. Zur Schmutzwasserentsorgung wird das Baugebiet an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Dorfen angeschlossen werden. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem gesamten Gebiet wird über Regenwasserkanäle gesammelt und zu Absetz- und Rückhaltebecken südlich des Gebietes geleitet. Der Ablauf aus dem Becken erfolgt gedrosselt in den Georgenbach.

Bei der Einleitung in den Georgenbach (kleiner Flachkanal) ergibt sich bei einem 50-jährigen Regenereignis ein erforderliches Rückhaltevolumen von 1.200 m³. Dieses Volumen wird im geplanten Rückhaltebecken bereitgestellt.

Zuflüsse aus landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebieten, westlich und südlich des Planungsgebietes können nicht zum geplanten Baugebiet gelangen, weil das Gebiet westlich des Baugebietes nach Südwesten entwässert und weil die geplante Autobahn zwischen dem Baugebiet und den südlich angrenzenden Flächen liegt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dorfen sichergestellt.

Aus ökologischen Gründen sollen die Dächer der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit extensiver Dachbegrünung bzw. Photovoltaikmodulen auszustatten, um den CO² - Ausstoß zu vermindern und somit die Luftqualität verbessert werden.

4.11 Emissionen / Immissionen

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" der Stadt Dorfen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3255/B4/hu vom 03.06.2013 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten der nördlich und westlich gelegenen Anwesen im Außenbereich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen unter Berücksichtigung von potentiellen Gewerbegebieten westlich des Geltungsbereiches sowie östlich der Bundesstraße B15 sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umlanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Norden und Westen eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in die anderen Richtungen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Verkehrsgeräusche:

Durch die von den neu zu errichtenden Straßenabschnitten ausgehenden Geräuschemissionen werden an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV nicht überschritten.

Bauliche Eingriffe in bestehende oder planfestgestellte Straßenabschnitte erfolgen nicht.

Eine Ausnahme hiervon stellt die derzeit vorhandene untergeordnete Erschließungsstraße zu den hinterliegenden Außenbereichsgehöften dar.

In diesem Bereich wird jedoch eine neue Erschließungsstraße errichtet. Die im Vergleich zur Prüfung auf wesentliche Änderung nach 16. BImSchV erheblich strengere Prüfung beim Neubau von Straßen, bei der nicht nur eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tagsüber bzw. mindestens 60 dB(A) nachts im Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall notwendig ist, sondern allein eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu einem Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen führt, ergab keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräusch-immissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der hohen Verkehrsgeräusch-belastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Erschließungsstraße im Norden, die Bundesstraße B 15 im Osten sowie die zukünftig südlich verlaufende Bundesautobahn A 94 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

4.12 Altlasten

Altlasten sind auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, soweit bekannt, nicht zu erwarten.

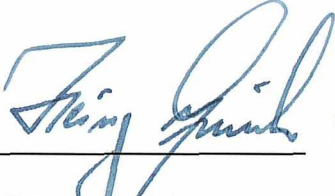
4.13 Baubeschränkung

Entlang der geplanten Autobahntrasse ist eine Anbauverbotszone von 40,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Entlang der B 15 ist eine Anbauverbotszone von 20,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

4.14 Flächenübersicht

Geltungsbereich	ca. 44.850 m ²
GRZ	ca. 0,80

Dorfen den,



1. Bürgermeister

