

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck der Änderung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" weist für den Geltungsbereich der geplanten Änderung derzeit ein Gewerbegebiet (GE 2) aus.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Baumarkt/ Gartencenters in einem Sondergebiet zuzulassen und damit die Gewerbeflächen des geplanten Gewerbegebietes weiter zu entwickeln. Hierzu bleibt das Gewerbegebiet (GE1 und GE3) im nördlichen Bereich bestehen. Statt dem bestehenden Gewerbegebiet (GE 2) wird ein Sondergebiet Baumarkt/ Gartencenter (SO) festgesetzt. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilbereiche der Flurnummern 261, 260, 259, 255, 121, 121/1, 121/5 und 59 der Gemarkung Hausmehring mit einer Fläche von insgesamt ca. 15.580 m².

3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung:

Im Geltungsbereich der Änderung ist die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter geplant, so dass anstelle des bestehenden Gewerbegebiets (GE 2) ein Sondergebiet (SO) für Baumarkt/ Gartencenter gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird. Als Mittelzentrum ist die Stadt Dorfen ein geeigneter Standort für den geplanten Baumarkt mit Gartenmarkt. Die Ortsrandlage mit der Anbindung an die B15 sowie in der Zukunft an die A94 ist besonders geeignet, um sowohl den lokalen als auch den überregionalen Kundenverkehr optimal gerecht zu werden.

Für den Geltungsbereich der Änderung war bisher ein Gewerbegebiet (GE 2) mit einer maximalen Wandhöhe von 505,50 m ü.NN festgesetzt. Die Baukörper des Baumarkts/ Gartencenter benötigen eine geringere Gebäudehöhe, wodurch in den Festsetzungen der 2. Änderung eine Reduzierung der maximalen Wandhöhe um 2,50 m auf max. 503,00 m ü.NN möglich ist. Dies verringert die Fernwirkung der Baumaßnahme in der optischen Korrespondenz zur Ortskernbebauung.

4. Umweltauswirkungen:

Eine Verschlechterung der im Umweltbericht behandelten Annahmen hinsichtlich des Eingriffs ist durch die Änderung des GE zum SO Baumarkt/ Gartencenter in keinem Aspekt gegeben. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung wurden geändert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

5. Raumordnung und Landesplanung

Der geplante Baumarkt mit Gartencenter ist als Einzelhandelsgroßobjekt einzustufen und dient vorwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs. Die Verkaufsflächen sind auf max. 5.000 m² beschränkt, davon max. 350 m² Sortimente des Innenstadtbedarfs (Randsortiment) zulässig.

Die Verkaufsflächen für Waren des sonstigen Bedarfs beim Baumarkt-Sortiment dürfen eine Fläche von 4.250 m² und beim Gartenmarkt-Sortiment eine Fläche von 1.550 m² nicht überschreiten.

Anrechenbare Sortimente:	Innen	oder	Innen	überdachtes Freigelände	Freigelände
1. Gartenbereich	100%		50%	30%	20%
2. Baustoffe	100%		30%	50%	20%
3. Holz	100%		50%	20%	30%
4. Fertigelemente	100%				
5. Sanitär/ Fliesen	100%				
6. Freizeit/ Wohnen	100%				
7. Eisenwaren/ Werkzeuge	100%				
8. Malerartikel	100%				
9. Elektroinstallation	100%				
10. Leuchten und Zubehör	100 %				
Innenstadtrelevante Sortimente:					
Baumarktfläche: Lebensmittel 50 m ²	100%				
Gartencenter:					
Keramik 100 m ²	100 %				
Haushaltswaren 100 m ²	100%				
Geschenkartikel 100 m ²	100%				

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist somit nicht erforderlich.

Bezüglich der ortsüblichen Anbindung ist festzustellen, dass der Standort durch eine Bushaltestelle an der B15 gut durch den ÖPNV angebunden ist. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 15, Staatsstraße St 2084 und geplanten Autobahn A 94 ist eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet.

Dorfen, den. 22.11.2017

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004)
Entwurf 03.03.2010, 03.11.2010, 02.03.2011
Satzungsbeschluss vom 12.10.2011
Fassung vom 01.06.2016/ Änderung am 12.10.2016/Fassung vom 8.3.2017

Inhalt

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

1. Vorgehensweise
2. Umweltprüfung
 - 2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
 - 2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.2.3 Schutzgut Boden
 - 2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 2.2.7 Kulturgüter
 - 2.2.8 Sonstige Sachgüter
 - 2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen
 - 2.3.1 Eingriffsregelung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

III. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
3. Zusammenfassung

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Das Vorhaben umfaßt die Umnutzung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen südlich von Hausmehring westlich der B15 an der unmittelbaren Grenze des Stadtgebiets. Auf dem Gelände soll ein Gewerbegebiet entstehen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über einen Kreisels an der B 15, bzw. die nördlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße St 2084.

Gesamtfläche / Geltungsbereich	=	ca.	44.850 m ²
max. GRZ	=	max.	0,8

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und bebaute Privatgrundstücke begrenzt, im Osten von der B15. Im Süden und Westen grenzen im Bestand landwirtschaftliche Flächen an. Geplant sind im Süden die Flächen der Autobahn mit Lärmschutzwall, Abstandszonen und Grünflächen.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest (Baugrenzen / Baulinien). Die Zufahrten und Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

Im Planteil festgesetzt sind ebenso Grünflächen mit Bäumen zur räumlichen Gliederung, als auch für Wasserrückhaltung und Straßenbegleitgrün.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt Dorfen berücksichtigt.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan Festsetzungen getroffen, bzw. ein Gutachten erstellt. Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Erding, wurde mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet.

Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

1. Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

und

- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

2. Umweltprüfung

2.1. Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Dorfen (LKR. Erding), südlich Hausmehring
Naturraum:	Isen-Sempt Hügelland, geprägt durch das Isental
Geologie/ Böden:	Sandige, schluffige, tonige Sand- und Kiesablagerungen, mit gespannten Grundwasserhorizonten. Die Kiese werden von einer meist mächtigen Lößlehm und Bodenbildungsschicht überdeckt.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand liegt bei gespanntem Grundwasser bei ca. – 3m. Der mittlere GW-Stand dürfte unterhalb liegen. - Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz - Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser statt - Im Süden meist trockener Graben (Georgenbach/ Ableitung Regenrückhalt)

Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation - Ackerflächen + intensiv genutztes Grünland (Hauptanteil) ca. 86,52% - intensiv genutzte Privatflächen ca. 7,77% - Gehölzreihe aus ca. 5 Jahre alter Pflanzung im Osten entlang des Feldweges ca. 0,69% - Einzelbäume - versiegelte Flächen durch Straßen, Wege u. Gebäude ca. 3,82% - Feldwege ca. 1,20%
-------------------------------	--

Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet bietet keine nennenswerte Habitatsfunktion.
--	--

Besondere Artenschutzrechtliche Prüfung:	Es sind keine besonderen Arten erfasst. Bei den Ortsbegehungen wurden keine besonderen Beobachtungen gemacht.
--	--

Kleinklima:	Ortsrandlage, Kaltluftabfluß (Hang) Ost-West-Frischluftschneise Südhang
-------------	---

Ökologische Funktion:	Geringe biologische Relevanz.
-----------------------	-------------------------------

Landschaftsbild/ Erholung:	Bis auf F+R Weg keine nennenswerte Erholungsfunktion.
----------------------------	---

Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich F+R Weg im Westen (landwirtschaftliche Nutzung/ Straßen)
--------------------------	--

Raumempfindlichkeit:	- ökologischer Defizitraum - offene Feldflur
----------------------	---

2.2. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

2.2.1. Schutzgut Mensch

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer der optischen Wirkung va. mit Blickrichtung von Süden her, nicht gegeben.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein überörtlicher Fuß- und Radweg, welcher in die Neuplanung miteinbezogen wird.

Die Verkehrsbelastung des Planungsumfeldes wird durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der zukünftigen Autobahnausfahrt im Vergleich zur Bestandssituation steigen. (Siehe Verkehrsgutachten, gevas humberg & partner, April 2011)

Einzig mögliche gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Bepflanzung der Straßen.

Die Lärmimmissionen für die nördliche Bebauung werden durch den Bau der Autobahn und die Ansiedlung von Gewerbe steigen. Hierzu wird auf das Schallschutzgutachten verwiesen.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/ Mensch und Boden/ Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter.

2.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das Planungsgebiet bietet mit seinen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Lediglich im Osten des Planungsgebietes geht entlang des Feldweges eine ca. 5 Jahre alte Pflanzung und intensiv genutzte private Grünflächen, mit geringer Bedeutung als Lebensraum, sowie Einzelbäume verloren. Das meist trockene Gerinne des Georgenbachs, angrenzend an das Planungsgebiet, mit Relikten einer Hochstaudenflur bleibt bestehen. Im weiteren Verlauf wird außerhalb des Planungsgebietes, bedingt durch die Baumaßnahme der BAB 94 eine komplette Verlegung notwendig.

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen durch Eingrünung von Straßenzügen, durch Begrünung der Rückhaltebereiche, als auch durch die Begrünung der privaten Freiflächen floristische und faunistische Lebensräume.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken.

2.2.3. Schutzgut Boden

Bodenart und Bewirtschaftung

Im Planungsbereich kommen drei relevante Bodenarten vor (siehe Themenkarte Boden, Stand: 05.10.2005):

- überwiegend befindet sich Pseudogley-Braunerde (Braunerde pseudovergleyt) im Planungsgebiet, welche zum Teil tiefreichend humos, aus Lößlehm und schluffigem Lehm Boden besteht.
- im südlichen Bereich befindet sich der Bodenkomplex Gley aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten, vergesellschaftet mit carbonatfreien, lehmigen Grundwasserböden in Tälern.
- im nord-östlichen Bereich befindet sich Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial, auch meist tiefgründiger sandiger bis schluffiger Lehm Boden.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Agrarleitplan (ALP) und in der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) als landwirtschaftliche Flächen, Ackerland und ackerfähiges Grünland, mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen ausgewiesen.

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Versiegelung durch Gebäude oder Verkehrswege ist bedingt (ca. 3,82%) gegeben. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse gestört.

Das Bauvorhaben wirkt sich mit max. 80% zulässiger, vollständiger Versiegelung negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigung liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt.

2.2.4. Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

An das Planungsgebiet grenzt der nur unregelmäßig wasserführende Georgenbach an, der in seinem weiteren natürlichen Verlauf durch die geplante Baumaßnahme der BAB 94 beeinträchtigt wird.

Der anfallende Oberflächenabfluß wird nach einer Vorklärung in Rückhaltebecken in den Georgenbach gedrosselt abgeleitet.

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Das Hügelland weist im Tertiär größere und für die Trinkwassergewinnung nutzbare Grundwasservorkommen auf, die in großer Tiefe liegen (80 m und mehr unter GOK). Darüber kommen kleinere Grundwasserkörper vor, die aber häufig relativ tief unter der Geländeoberkante liegen (10-15 m).

Auf dem Baugrundstück ist jedoch in Teilbereichen gespanntes GW bei ca. – 3m anzutreffen.

Altlasten sind keine registriert.

Der Oberflächenabfluß des Planungsgebietes wird erhöht und verläuft in Richtung Süden
Die Versiegelungsbilanz ist negativ.

Wasserhaushalt

Die Versiegelung wird erheblich erhöht. Durch soweit technisch mögliche Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen verbleibt das Wasser im Kreislauf. Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

2.2.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Der Flusslauf der Isen mit seinen Ufersäumen, die flachen Auen, sowie die angrenzenden Hangkanten sind prägende Merkmale für die städtische Siedlung im Norden des Planungsgebietes und die umgebende Landschaft.

Die Landschaft ist außerhalb des breiten Isentales durch stark bewegte Topographie geprägt, die immer wieder neue Perspektiven freigibt. Die intensive landwirtschaftliche Flur ist durch Gehölzstrukturen (Baumhecken, Feldgehölze, Einzelbäume) gegliedert. Waldflächen meist geringer Ausdehnung befinden sich im Osten und Westen des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet ist im Bestand nicht eingezäunt und bedingt (landwirtschaftliche Nutzfläche) zugänglich.

Durch die Planungsmaßnahme werden vor allem ökologisch arme Agrarflächen verringert. Der südliche Ortsrand wird durch die geplante gewerbliche Bebauung im Planungsgebiet, jedoch insbesondere durch den Bau der geplanten Autobahntrasse BAB A 94 südlich des Planungsgebietes beeinträchtigt.

Bis auf die prägende Wirkung der Hangkante gehen keine weiteren bedeutenden Elemente verloren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild können durch Baumpflanzungen gemindert werden.

Die Bebauung wird durch Niveauanpassung so in den Hang integriert, daß vom Ortszentrum Dorfens lediglich Obergeschosse zu sehen sind.

2.2.7. Kulturgüter

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

2.2.8. Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Fläche.
Flächen, die bereits von Planungen Dritter betroffen sind, werden nicht in Anspruch genommen.
Eine Abstimmung, insbesondere bei der Planung der Verkehrsführung ist mit den entsprechenden Trägern unbedingt erforderlich.

2.2. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die, mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.
Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Baumreihen und Gehölzstrukturen auf den privaten Grünflächen und entlang von Erschließungswegen/ -straßen
- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen im Bereich von Parkplätzen
- Anlage von Rückhalteflächen im Süden des Planungsgebietes mit entsprechender Eingrünung
- Begrünung von Böschungen und Stützmauern

Insgesamt ergibt sich mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von max. 80 % (Bestand ca. 3,82 %) eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen setzen sich aus Flächen mit grünordnerischer Gestaltung und Straßenbegleitgrün zusammen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.3.1. Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

- Bestand

- Ackerflächen + intensiv genutztes Grünland (Hauptanteil) ca. 86,52%
- intensiv genutzte Privatflächen ca. 7,77%
- Gehölzreihe aus ca. 5 Jahre alter Pflanzung im Osten entlang des Feldweges ca. 0,69%
- Einzelbäume
- versiegelte Flächen durch Straßen, Wege und Gebäude ca. 3,82%
- Feldwege ca. 1,20 %

- Eingriff

Insgesamt ergibt sich eine negative Versiegelungsbilanz.

Der Eingriff wird in die Kategorie mit hohem Versiegelungsgrad eingestuft.

(Typ A, GRZ > 0,35)

- Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- extensive Dachbegrünung auf den Dächern

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers über Rückhaltebecken, Ableitung in Georgenbach
- Möglichst Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Altlastenentsorgung soweit notwendig

Schutzgut Boden

- Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
- Kompakte Bauweise
- Altlastenentsorgung bzw. -sicherung soweit notwendig

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen
- Regenwasserrückhaltung

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

- Aufwertung der Straßen durch Baumreihen
- Aufwertung der Parkierungsflächen durch Baumpflanzungen
- Aufwertung der öffentlichen und privaten Grünflächen/ Rückhalteflächen mit Baumpflanzungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die innere Durchgrünung des Baugebiets wird durch Überstellung der Parkplätze mit Bäumen, sowie durch Begrünung von öffentlichen als auch privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.
- Retentionsbecken im Süden

Ermittlung des Umfangs für Ausgleich- und Ersatzflächen

- **Verlust von Ackerflächen, intensiv genutztem Grünland** ca. 38.800 m²
 Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6
 Kategorie I / Feld A I
 Erforderliche Flächen $38.800 \text{ m}^2 \times 0,4 = \text{ca. } 15.520 \text{ m}^2$

Wahl des Kompensationsfaktors 0,4 „Kategorie I/ Unterer Wert“
 aufgrund:

- Eingriff Grundwasser
- Flächenversiegelung
- Berücksichtigung Minderungsmaßnahmen/ Vorbelastung
- Eingriff Landschaftsbild

-
- **Verlust von intensiv genutzten Privatflächen in Randbereichen** ca. 3.485 m²
 Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6
 Kategorie I / Feld A I
 Erforderliche Flächen $3.485 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{ca. } 1.742 \text{ m}^2$

Wahl des Kompensationsfaktors 0,5 „Kategorie I/ Oberer Wert“
 aufgrund:

- Flächenversiegelung
- Berücksichtigung Minderungsmaßnahmen
- Eingriff Landschaftsbild

-
- **Verlust von versiegelten Straßen, Flächen und Gebäuden** ca. 1.716 m²
 kein Ausgleich erforderlich
 Erforderliche Flächen $1.716 \text{ m}^2 \times 0,0 = \text{ca. } 0 \text{ m}^2$

-
- **Verlust von unversiegelten Feldwegen / Flächen** ca. 538 m²
 Kompensationsfaktor 0,3-0,6
 Kategorie I / Feld A I
 Erforderliche Flächen $538 \text{ m}^2 \times 0,3 = \text{ca. } 161 \text{ m}^2$

Wahl des Kompensationsfaktors 0,3 „Kategorie I/ Unterer Wert“
 aufgrund:

- Berücksichtigung Minderungsmaßnahmen
- Eingriff Landschaftsbild

-
- **Verlust von Baumreihe ca. 5 Jahre alt** ca. 311 m²
 Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6
 Kategorie I / Feld A I
 Erforderliche Flächen $311 \text{ m}^2 \times 0,4 = \text{ca. } 124 \text{ m}^2$

Wahl des Kompensationsfaktors 0,4 „Kategorie I/ Unterer Wert“
 aufgrund:

- Flächenversiegelung
- Berücksichtigung Minderungsmaßnahmen
- Eingriff Landschaftsbild

-
- **Summe notwendiger Ausgleichsflächen** ca. 17.547 m²

Ausgleich / Ersatz

Der notwendige Ausgleich beträgt ca. 17.547 m².

Eine Bereitstellung von Grünflächen im Planungsgebiet, die den Anforderungen von Ausgleichsflächen entsprechen, ist nicht möglich. Die Vernetzung von Lebensräumen erfolgt im Planungsgebiet von Nord nach Süd über Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen. Südlich befindet sich die geplante Eingrünung für die Autobahn A 94.

Die Bereitstellung der Ausgleichsflächen erfolgt daher über den Flächenpool der Stadt Dorfen. Die Flächen befinden sich in der Isenaue und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), bzw. als Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt.

Die Beschreibung der geplanten Ausgleichsflächen erfolgt im Ausgleichsbauungsplan mit zugehöriger Begründung.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zur geplanten Autobahntrasse und zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage für den Standort.

Bei der Durchführung der Planung geht ökologisch Agrarland verloren.

Die Versiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Die Lärmemissionen steigen und bedingen Maßnahmen zur Emissionsreduzierung.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würden bei entsprechender Nutzung/ Pflege weiterhin landwirtschaftliche genutzte Flächen bestehen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche der Bauleitplanung.

- Die Planung geht konform mit den Zielen der gültigen Flächennutzungsplanung.
- Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Bundesstraße B15 und die Verlängerung der Staatsstraße St 2084 von Schwindegg kommend nach Westen im Norden des Planungsgebietes.
- Die Anordnung der Gebäude nimmt auf die Hanglage Bezug und ist so von der Stadtseite Dorfens nur im Bereich der Obergeschosse zu sehen.
- Die Neuregelung des angrenzenden Straßenraums entspricht den zukünftigen Ansprüchen der Stadt Dorfen.

III. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Tiefenschärfe des Umweltberichts wurde mit dem LRA Erding abgestimmt. Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Zur Überwachung ist das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung und Schallschutz vorgesehen.

- Die Ausgleichsflächen werden dokumentarisch begleitet (auf 10 Jahre).
(siehe Ausgleichsbebauungsplan)
- In regelmäßigen Abständen (2-3 Jahre) werden Emissionsschutznachweise erstellt
(auf 10 Jahre).

3. Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland am südlichen Ortsrand von Hausmehring.

Auf dem Gelände soll ein Gewerbegebiet entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,5 ha.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Die Erschließung erfolgt über den geplanten Kreisverkehr an der B 15 und die Verlängerung der St 2084 von Schwindegg kommend nach Westen.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens.
- Lärmemissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen im Straßenraum erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen.
- extensive Grünflächen/ Retentionsflächen entstehen.
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden (weiterer Verfahrensstand).

Die Versiegelung von Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland, sowie der Verlust von Gehölzstrukturen werden über die Eingriffskompensation ausgeglichen.

Das Lärmschutzgutachten und die Verkehrsuntersuchung werden Bestandteil des Bebauungsplanes. 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 gemäß B-Plan in Teilbereichen in eine Sonderbaufläche geändert.

Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans (Fassung vom 01.06.2016, Änderung am 12.10.2016) bedingen keine Änderungen des Umweltberichts.

Aufgestellt: Büro Freiraum, Freising, 03.03.2010, Fortschreibung 03.11.2010, 02.03.2011
Satzungsbeschluss vom 12.10.2011
Fassung vom 01.06.2016, Änderung am 12.10.2016