

# **Bebauungsplan Nr. 87: „Gewerbegebiet Südlich Winkl“**

---

Begründung zum Bebauungsplan

## **Architekt:**

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

**ANGER  
GROH**  
ARCHITEKTEN

## **Grünordnung:**

MAX BAUER

Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3,

85457 Wörth

Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941



Fassung vom 25.07.2018

## 1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Dorfen stellt für die Teilgrundstücke der Gemarkung Hausmehring Nr. 263, 263/1, 263/2 einen qualifizierten Bebauungsplan auf. Das Grundstück befindet sich nördlich der Autobahntrasse der A94 und grenzt nach Nordosten an den Umgriff des bestehenden Bebauungsplans Nr. Plan 84 an.



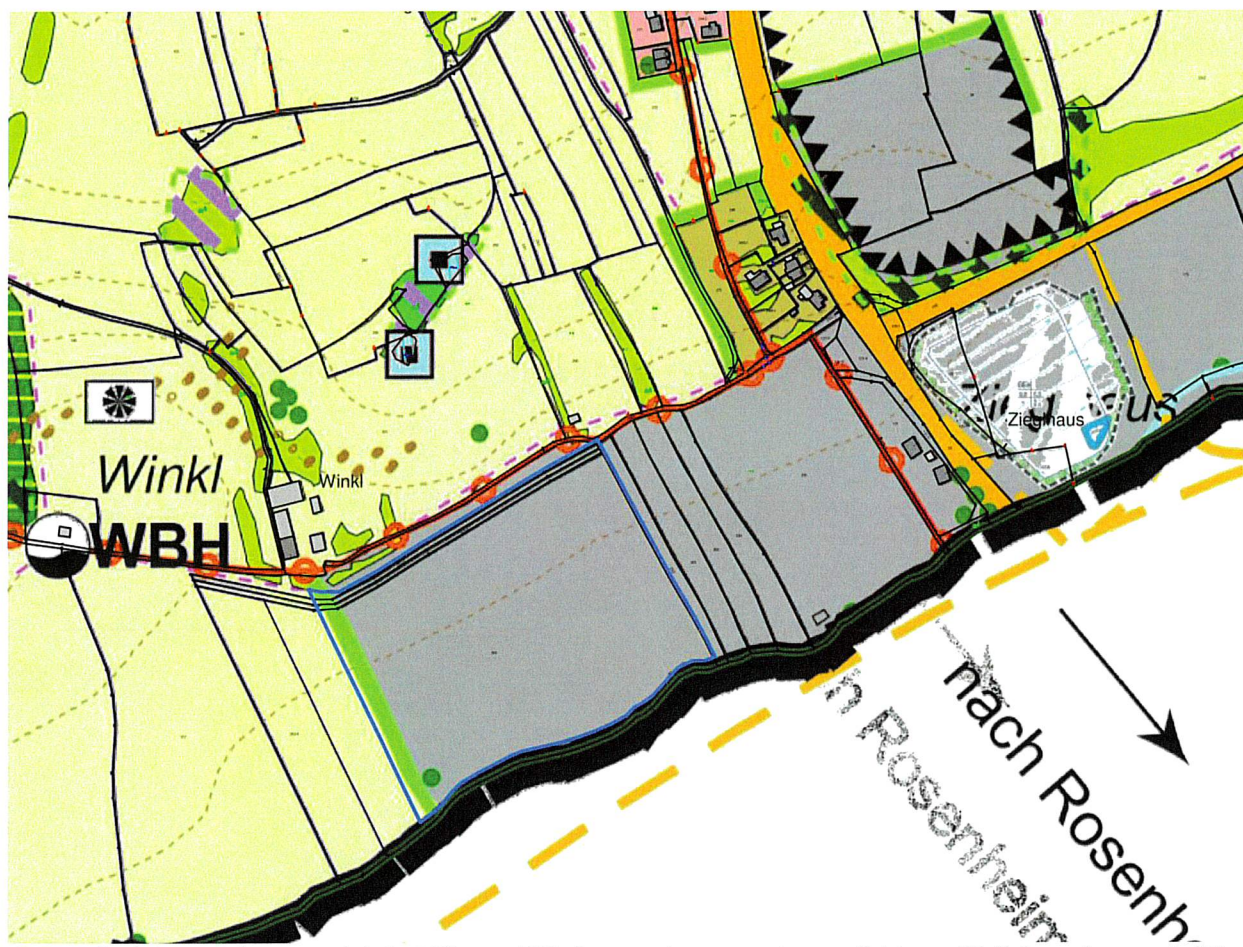
*Luftbild*

### Flächennutzungsplan:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 24.03.2006 ist dieses Gebiet bereits als Gewerbefläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Somit stimmt die Planung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan überein. Eine Flächennutzungsplanänderung ist deshalb nicht erforderlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gewerbeflächen entlang der Autobahntrasse langfristig über den Geltungsbereich hinaus nach Südwesten ausgeweitet werden, sobald das LEP entsprechend angepasst wurde. Dabei soll die südwestlich an den Umgriff anschließende landwirtschaftliche Fläche langfristig ebenfalls in eine Gewerbefläche umgewandelt werden.





Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgriff (blau dargestellt)

#### Anlass:

Die Grundstücke 263, 263/1 und 263/2 sind derzeit im Besitz einer Eigentümergemeinschaft. Anlass des Bebauungsplans sind konkrete Anfragen nach Gewerbegrundstücken von Firmen, mit denen die Grundstückseigentümer derzeit in Verhandlung stehen. Dorfen ist zentraler Ort im ländlichen Raum und wird von der B15 durchkreuzt. Die Bundesstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung als überregionale Entwicklungsachse. An sie und an die im Bau befindliche Autobahn mit der Ausfahrt Dorfen ist das Plangebiet überörtlich sehr gut angeschlossen.

Der Bereich südlich des Stadtgebiets Dorfen ist zudem aufgrund der in unmittelbarer Nähe befindlichen und bereits genehmigten Bebauungspläne Nr. 84 und Nr. 107 für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet. Hier findet eine Konzentration von Gewerbeflächen statt, die einerseits auf kurzem Wege von der Stadt Dorfen aus zu erreichen sind, andererseits die Stadt durch die sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Autobahnausfahrt, nicht über die Maßen belasten.

Bedarf:

Andere noch unbebaute Gewerbeflächen in Dorfen sind zum großen Teil bereits verkauft oder stehen aufgrund fehlender Erschließung oder anderer Hindernisse nicht zur Verfügung. Deshalb können die vorliegenden Anfragen aus der Wirtschaft mit den derzeitigen Gewerbegrundstücken nicht befriedigt werden.

Den Grundstückseigentümern der vorliegenden Planung liegen aus der ortsansässigen und umgebenden mittelständischen Wirtschaft mehrere, zum Teil sehr dringliche Anfragen vor, die eine Entwicklung und Neuausweisung von Gewerbeflächen anregen.

Dazu zählen konkret eine Busunternehmung, eine Elektrofirma, ein Hotel und ein metallverarbeitender Betrieb. Die Betriebe suchen zum Teil sehr großflächige Gewerbegrundstücke im Raum Dorfen mit guter Verkehrsanbindung.

Überregionale Strukturkonzepte, wie der Regionalplan München, kommen zum Ergebnis, dass Dorfen als mögliches Mittelzentrum für eine weitere Entwicklung im Bereich der Wirtschaft gestärkt werden soll.

Im Regionalplan München wird unter Z 2.1.4 festgehalten:

*„Außerhalb des Stadt- und Umlandbereichs, insbesondere im ländlichen Raum soll vorrangig die Wirtschaftskraft der Mittelzentren gestärkt werden. Darüber hinaus soll eine stärkere wirtschaftliche Entwicklung bevorzugt an geeigneten Zugängen zu Verkehrsinfrastrukturachsen konzentriert werden.“*

In diesem Sinne ist die Stadtverwaltung bestrebt, weitere Flächen für die verträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben an B15 und Autobahn A94 auszuweisen.

## **2. Lage und Bestand**

Das knapp 5 ha große Planungsgebiet befindet sich südlich des Stadtgebiets Dorfen, westlich der B15 und nördlich der derzeit im Bau befindlichen Autobahntrasse A 94 München - Passau.

Städtebaulich ist das Plangebiet als Fortführung der beiden bereits genehmigten Bebauungspläne Nr. 84 und 109 in südwestlicher Richtung zu betrachten. Diese Gebiete liegen nördlich und parallel der Autobahntrasse.

Das nach Südosten moderat abfallende Grundstück ist derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Höhenlage des Planungsumgriffs bewegt sich etwa zwischen 494,5 m ü. NN im Nordwesten und 486,5 m ü. NN im Südosten.

Auf der Südwestseite, auf einem Streifen südlich des Bauernhofs, wurden für die Zeit des Autobahnbaus vorübergehend Bürocontainer und Parkplätze für die Mitarbeiter der



Autobahndirektion platziert (im Luftbild noch nicht vorhanden). Diese befinden sich nur vorübergehend auf dem Gelände und werden nach Abschluss der Bauarbeiten der Autobahn entfernt.

Im südwestlichen Teil des Umgriffs befindet sich eine markante Flur-Eiche, die erhalten bleiben soll. Ein zeitweise trockenfallender Graben bildet die südöstliche Begrenzung des Geltungsbereichs (Georgenbach).

Zudem war auf einem Teilbereich des Grundstücks 263 im Zuge des Planfeststellungsverfahrens eine Ausgleichsfläche der Autobahndirektion von ca. 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Diese Fläche wird auf das südwestlich gelegene Flurstück 263/4 verlegt. Das dafür notwendige Planänderungsverfahren wird derzeit von der Stadt Dorfen vorbereitet. Die neue Lage ist im Bebauungsplan ablesbar.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Südosten: Im Südosten verläuft an der Grundstücksgrenze der Georgenbach, ein schmaler und zeitweise trockenfallender Graben. Daran schließt eine Ausgleichsfläche der Autobahndirektion an. Es folgt die Autobahn mit Begrenzungswall.

Südwesten: Südwestlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In weiterer Entfernung befindet sich der Dorfer Ortsteil Eck.

Nordwesten: Der nordwestliche Rand des Geltungsbereichs wird durch eine von der B15 kommende Gemeindestraße begrenzt. Diese liegt auf Privatgrund und soll langfristig als Fuß- und Radweg weitergenutzt werden. Nördlich dieser Straße liegen hinter einem Streifen mit straßenbegleitenden Bäumen und Buschwerk landwirtschaftliche Felder. Nordwestlich befindet sich ein Bauernhof in Alleinlage (Ortsteil Winkl). Darüber hinaus stehen im Nordosten in einem Abstand von ca. 170 m Wohnhäuser des Gemeindeteils Zieglhaus.

Nordosten: Im Nordosten befindet sich das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 84 mit Gewerbeflächen. Hier soll ein Baumarkt realisiert werden, allerdings ist das Grundstück derzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Anschluss liegt die B15 mit Kreisverkehr.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 49.564 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf die Teilflächen auf:

- ca. 38.683 m<sup>2</sup> für die Bauparzellen
  - Parzelle 1: ca. 6.985 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 2: ca. 9.908 m<sup>2</sup>

Parzelle 3: ca. 2.949 m<sup>2</sup>

Parzelle 4: ca. 10.239 m<sup>2</sup>

Parzelle 5: ca. 4.114 m<sup>2</sup>

Parzelle 6: ca. 2.307 m<sup>2</sup>

Parzelle 7: ca. 2.181 m<sup>2</sup>

- ca. 3.890 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen
- ca. 364 m<sup>2</sup> Vorhaltefläche für die Straßenerweiterung
- ca. 6.627 m<sup>2</sup> für Grünflächen, wovon 6.410 m<sup>2</sup> als interne Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

Eine Fläche von 6.300 m<sup>2</sup> befindet sich als externe Ausgleichsfläche außerhalb des Umgriffs.

### 3. Verkehr

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 84 „Gewerbegebiet Dorfen Südwest“ wurde am Übergang zum vorliegenden Bebauungsplan ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser ist zu gleichen Teilen auf den Grundstücken des B-Plans Nr. 84 und dem Grundstück des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 87 „Südlich Winkl“ vorgesehen. Grund hierfür war die Erschließung der beiden Grundstücke von Osten bzw. Westen her. Erschließungen aus diesen Richtungen sind inzwischen auf beiden Grundstücken nicht mehr vorgesehen, so dass der Kreisverkehr nicht notwendig ist.

In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Infra, das die Verkehrsplanung für den angrenzenden B-Plan Nr. 84 durchgeführt hat, wurde die Erschließungsstraße von der B15 her kommend überarbeitet und der Anschluss an die Straße im Geltungsbereich in Lage und Höhe aufeinander abgestimmt. Die Aktualisierung der Straße im Bereich von B-Plan Nr. 84 soll parallel im Rahmen einer B-Plan-Änderung erfolgen.

Im Rahmen der Überarbeitung soll der Kreisverkehr am Übergang der beiden Pläne entfallen. Stattdessen ist die alleinige Zu- und Ausfahrt auf das Grundstück von Plan Nr. 84 über eine Abbiegespur direkt von Norden her vorgesehen.

Von Seiten des Staatlichen Bauamts Freising wurde der Nachweis gefordert, dass durch den Wegfall des Kreisverkehrs ein Rückstau in den Kreisverkehr an der B15 vermieden wird. Aus diesem Grund wurde von der „Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr“ eine verkehrliche Standortuntersuchung durchgeführt, die dem Bebauungsplan angefügt ist. Unter der Annahme von realistischen Werten für das Tagesverkehrsaufkommen während der täglichen Spitzenstunden kann davon ausgegangen werden,



dass bei einer Vorfahrtsregelung im Verlauf der Straße „Winkl“, so wie es jetzt planerisch vorgesehen ist, eine Linksabbiegespur für die Einfahrt ins benachbarte Grundstück (Plan Nr. 84) von 18 m ausreichend ist. Diese Länge ist auch für einen LKW ausreichend und kann im Rahmen einer Bebauungsplan-Änderung von Plan Nr. 84 realisiert werden.

Die Untersuchung kommt abschließend zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der heutigen Planungen im großräumigen Straßennetz auf den Kreisverkehr am Übergang zwischen den beiden Bebauungsplänen verzichtet werden kann. Mit Rückstaus von der neuen Grundstückseinmündung auf Plan Nr. 84 bis zum Kreisverkehr B15/St 2084 ist im Normalfall nicht zu rechnen.

Darüber hinaus verläuft die neue Erschließungsstraße im Planungsumgriff weiter nach Südwesten. Eine rechtwinkelige Abzweigung nach Südosten ist vorgesehen, um auch die weiter im Süden gelegenen Parzellen zu erschließen. Die Straße endet in einem großzügigen Wendeplatz mit Durchmesser 25 m, der auch großen Fahrzeugen das Wenden ermöglicht. Geplant ist eine Straßenbreite von 7,5 m mit beidseitigem Straßenbankett von jeweils 1,0 m. Ein Wirtschaftsweg mit Breite 3,5 m verbindet die im Südosten gelegene Ausgleichsfläche mit dem Wendeplatz.

Über die Abzweigung hinaus verläuft die Straße weiter nach Südwesten und wird südlich des landwirtschaftlichen Betriebs wieder auf die bisher genutzte Gemeindestraße nördlich des Umgriffs geführt. Es ist vorgesehen die alte Straße bis hierhin als Rad- und Fußweg zu nutzen.

Die langfristige Möglichkeit, auch weitere zukünftig benötigte Gewerbeflächen im Südwesten des Umgriffs verkehrlich anbinden zu können, wollte man mit der vorliegenden Planung erhalten. Deswegen wurde in der Verlängerung der Straße eine Vorbehaltsfläche zur Straßenerweiterung eingeplant, die bis zur Realisierung wie eine festgesetzte Grünfläche zu behandeln ist.

Erschließung der Parzellen: Für die Parzellen 1 und 6 ist die Zufahrt sowohl von der Stichstraße, als auch von der übergeordneten Erschließungsstraße aus möglich.

#### 4. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als GE, Gewerbegebiet, ausgewiesen. Es dient gem. §8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Seit 2017 gibt es in Dorfen das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen“. Dieses Nutzungs-Konzept soll im vorliegenden Baugebiet zur Anwendung kommen. Die Verpflichtung zur Anwendung wurde textlich festgesetzt, das Konzept dem Bebauungsplan beigelegt. Demnach sind die Sortimente für Innenstadt- und Nahversorgungsbedarf für das Gewerbegebiet ausgeschlossen.

#### 5. Maß der Nutzung, Bauweise und Grundstücksflächen

Die **GRZ** wird im ganzen Gewerbegebiet auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der **GFZ** wurden die für Gewerbegebiete relativ niedrigen Werte von 0,6 und auf Parzelle 4 von 0,8 festgelegt. Dies hat damit zu tun, dass sich bei den Anforderungen der Grundstücksinteressenten die Tendenz zu flächigen und eingeschossigen Baukörpern abzeichnet. So braucht beispielsweise ein Busunternehmer eher ebenerdige Garagenbauten und außenliegende Parkplätze. Mehrgeschossige Bürogebäude spielen eine untergeordnete Rolle.

Im Plan wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es soll grundsätzlich die offene Bauweise umgesetzt werden, allerdings dürfen die Gebäudelängen 50 m überschreiten. Dadurch wird auf den großen Bauflächen bauliche Flexibilität ermöglicht. Auch Betriebe, die großflächige Hallen oder ähnliche Gebäudetypen benötigen, können sich ansiedeln. Die Baufenster wurden bewusst großzügig gewählt. Die Firmen können die Gebäude gemäß ihren Bedürfnissen positionieren und ausrichten, müssen allerdings die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Sämtliche Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen liegen. Das gilt auch für Tiefgaragen, Garagen und dauerhafte Lagerflächen. Bei der Höhenentwicklung der Bebauung war man gewillt die optische Beeinträchtigung, die aus der Silhouette des Gewerbegebiets für die Stadt Dorfen entsteht, möglichst gering zu halten. Aus diesem Grunde wurden Obergrenzen über NN, Firsthöhen, die nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt.

Im Rahmen der Erstellung und Änderung des nordöstlich angrenzenden B-Plans Nr. 84, dessen Gelände eine ähnliche Höhenentwicklung und Orientierung aufweist, wurden die maximalen Höhen der Bebauung intensiv mit dem Stadtrat diskutiert. Die dort festgesetzten Höhen wurden anhand von praktischen Versuchen mittels Autokran überprüft und für die Stadt als verträglich eingestuft. Diese Höhen wurden analog in den vorlie-



genden Plan übernommen, obwohl es sich bei den Grundstücken der Erbengemeinschaft um eine vergleichbar günstigere Situation handelt. Die Topographie zwischen Stadt und Grundstück (leichter Hügel) und die vorhandene Vegetation (Feldrandbegrünung und straßenbegleitende Bäume) lassen die Gebäude aus der Ferne wenig bis gar nicht in Erscheinung treten.

## 6. Bauliche Gestaltung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Um dies in der Praxis zu erleichtern wurde die maximale Dachneigung auf 15% begrenzt. Diese Maßnahme soll die Wasserrückhaltung am Niederschlagsort fördern und gleichzeitig CO<sub>2</sub> binden. Diese Maßnahme ist ein Beitrag zum Klimaschutz.

Aufgrund der geringen Dachneigung sollen Dachgauben und Quergiebel unzulässig sein.

Die Veränderung des bestehenden Hanggeländes soll so gering wie möglich gehalten werden. Trotzdem müssen **Abgrabungen** zulässig sein, um auf die Geländesituation reagieren zu können. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Parzellen bis 3,0 m vom natürlichen Gelände zulässig sind. Stützwände sollen dagegen nur in Höhe von bis zu 1,5 m als Übergänge möglich sein, um Abböschungen zu fördern.

**Werbeanlagen** für fremde Betriebe sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht die festgesetzten Wand-/Firsthöhen überschreiten, um die Fernwirkung nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Gleiches gilt für Solaranlagen. Um eine geordnete und ruhige Atmosphäre im Baugebiet zu gewährleisten, sind Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden und im Bereich der Einfahrt mit begrenzter Höhe zulässig. Zudem sind laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung und sich bewegende Werbeanlagen grundsätzlich untersagt.

Auf diese Weise wird das Risiko für Autofahrer durch Werbeanlagen abgelenkt zu werden minimiert.

Um eine angemessene **Durchgrünung** zu sichern, wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die die Ausgestaltung von Parkplätzen, das Pflanzen von Bäumen, die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, etc. auf den Grundstücken festlegen (s. C.9).

Die genannten Bedingungen führen zu einem gesunden Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Ansprüchen und einer der Stadt Dorfen und insbesondere der örtlichen Situation angemessenen Bebaubarkeit.

Auf den Dachflächen wurde extensive Begrünung festgesetzt. Davon darf nur aus betrieblichen Gründen abgewichen werden, um die Ansiedlung von Betrieben nicht zu gefährden. Das dadurch entfallende Rückhaltevolumen an Regenwasser muss in diesem Fall privat auf den Grundstücken geschaffen werden, damit die Regenklär- und Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets nicht zusätzlich belastet werden.

In Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist die Verwendung von Kupfer- oder Bleioberflächen aller Art grundsätzlich ausgeschlossen.

## **7. Stellplätze und Garagen**

Für jegliche Bebauung ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen, Carports und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden, offene Stellplätze auch außerhalb. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze so hergestellt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Soweit betriebliche Gründe für die Versiegelung von Parkflächen sprechen, sind Versiegelungen bei Doppelnutzung von Parkplätzen möglich. Dadurch sollen Firmen im Betriebsablauf nicht beeinträchtigt werden.

## **8. Brandschutz**

Da die Grundstücke teilweise sehr großflächig sind, kann davon ausgegangen werden, dass es auch Gebäude oder Gebäudeteile gibt, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen. Im Plan wird darauf hingewiesen, dass Zu- und Durchfahrten für diese Gebäude oder Gebäudeteile Art. 5 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung genügen müssen.

## **9. Immissionsschutz**

Für das vorliegende Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 216146/3 vom 24.04.2018) erstellt, dessen Erkenntnisse in die Planung eingeflossen sind. Sowohl im Umfeld des Plangebiets befindliche landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbebauung, als auch Vorbelastungen durch



das benachbarte Gewerbegebiet und die südlich verlaufende Bundesautobahn wurden bei der Erstellung berücksichtigt.

Für die Teilflächen des Gewerbegebiets wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgelegt, die den geplanten gewerblichen Nutzungen ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung stellen.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen. Für Schlaf-, Kinder- sowie Hotelzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

## **10. Versorgung**

### **10.1 Regenwasser**

Es wird ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser errichtet. Trotz der nur bedingten Sickerfähigkeit im Umgriff, wird das anfallende Niederschlagswasser zum Teil auf den Grundstücken selbst versickert oder rückgehalten. Dabei sollen die festgesetzten Gründächer und die wasserdurchlässigen Zufahrten und Stellplätze einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Versickerung vor Ort leisten. Regenwasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, wird gesammelt über einen Regenwasserkanal unterhalb des Wirtschaftswegs nach Südosten geleitet und dem naturnah gestalteten Regenklär- und Regenrückhaltebecken in der festgesetzten Ausgleichsfläche zugeführt. Dieses wird gedrosselt in den natürlichen Graben (Georgenbach) entwässert. Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens ist auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt.

Die Ableitung des Regenwassers und die Einleitung in den Georgenbach wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits detailliert abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung ist beantragt.

In die Regenwasserkanäle darf kein verschmutztes Wasser, wie z.B. durch Autowäsche oder durch Verunreinigungen aller Art aus den Gewerbebetrieben, eingeleitet werden. Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Frauscher ein detailliertes Baugrundgutachten (Datum 15.09.2017) angefertigt, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

### **10.2 Wasserversorgung**

Das Gebiet kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Dorfen versorgt werden.

### **10.3 Schmutzwasser**

Geplant ist anfallendes Schmutzwasser mittels eines Freispiegelkanals an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Dorfen anzuschließen.

### **10.4 Stromversorgung**

Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Für die anfallenden Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten. Im Umgriff liegt bereits eine Trafostation, auf die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen B.09 hingewiesen wird. Mit der Notwendigkeit einer weiteren Trafostation wird nicht gerechnet. Sollten sich Unternehmen mit außergewöhnlich hohem Strombedarf im Plangebiet ansiedeln, muss eine Trafostation auf Privatgrund errichtet werden.

### **10.5 Energieversorgung**

Das Baugebiet kann mit Fernwärme erschlossen werden.

## **11. Entsorgung Müll**

Prinzipiell können die Müllfahrzeuge die Sammelbehälter am Straßenrand im Bereich der Einfahrten abholen. Der Wendepunkt sorgt für ein problemloses Wenden der Fahrzeuge.

Soweit die Behälter auf privaten Flächen abgeholt werden, müssen die Grundstückseigentümer besondere Auflagen erfüllen:

- Herstellung von Einfahrten und Verkehrsflächen, die für die Befahrbarkeit durch Müllsammelfahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgebildet sind. Hierzu müssen das „Merkblatt Entsorgung für die Planung und den Bau von Neubaugebieten“ und der § 45 Abs. 1 UVV Fahrzeuge (Unfallverhütungsvorschrift) zur Anwendung kommen.
- Zum Schutz der Entsorgungsunternehmen müssen die Grundstückseigner eine Haftungsfreistellung mit den Entsorgungsunternehmen eingehen.

## **12. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:**

Beim vorliegenden Gebiet kann auf eine Neuausweisung im Außenbereich verzichtet werden, da das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist.

Bodenversiegelungen wurden per Festsetzungen auf das notwendigste Maß begrenzt.



Zum Beispiel müssen die Beläge der Parkflächen versickerungsfähig hergestellt werden. Begrünung von Dachflächen und Fassaden bindet CO<sub>2</sub>. Solaranlagen sind zulässig. Diese Maßnahmen dienen nachhaltig dem Klimaschutz.

Entsprechend § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Im vorliegenden Fall sind forstwirtschaftlich keine Auswirkungen zu erkennen.

In Bezug auf die landwirtschaftliche Bewertung sind durch die vorliegende Planung aus folgenden Gründen keine negativen Auswirkungen erkennbar:

- Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.
- Da die Gewerbeflächen dringend nachgefragt werden, Alternativflächen aber derzeit nicht zur Verfügung stehen, müssten bei einer Alternativlösung auch an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen aufgehoben werden. Am vorliegenden Standort sind aufgrund der Nähe zu Autobahnausfahrt und B15 die Anbindungsflächen gering.
- Über 50 % der erforderlichen Ausgleichsfläche, gut 6.400 m<sup>2</sup>, liegt innerhalb des Geltungsbereichs und erfüllt als Versickerungsflächen und als Flächen zur Eingrünung des Baugebiets technische und gestalterische Zwecke. Diese Flächen müssen somit nicht zusätzlich den landwirtschaftlichen Flächen entzogen werden.
- Wichtige Naturräume entlang des Grabens werden aufgewertet und deren Belastung mit Schadstoffen durch den Wegfall der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen reduziert.
- Grenznahe Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, die Verschattungen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen könnten, fallen ausschließlich aus Richtung Nordost auf die Felder, sodass wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

### **13. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung wird eine 7 m breite - in Teilbereichen bis 17 m breite - Eingrünung im Norden sowie eine ca. 15-35 m breite Eingrünung im Süden als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Diese Flächen werden mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt und dienen so auch als Habitat für verschiedene Tierarten. Nicht für eine Bepflanzung vor-

gesehene Bereiche werden als artenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut angesät und extensiv gepflegt. Um eine Durchgrünung des Gewerbegebiets selbst zu erreichen, wurden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken, zu Baumpflanzungen an Stellplätzen sowie zu Begrünung von langen fensterlosen Fassaden und Flachdächern aufgenommen. Letztere dienen ebenfalls zur Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 1,27 ha detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsfläche wird im Bereich der Eingrünungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (6.410 qm) sowie auf den Fl.Nrn. 1415, Gmkg. Wasentegernbach (1.894 qm) und 699/T, Gmkg. Grüntegernbach 4.406 qm), festgesetzt.

Im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens der Autobahndirektion Südbayern (2014) für den Neubau der A94 im Bereich Pastetten - Dorfen, wurden verschiedene Ausgleichsflächen für den Eingriff festgesetzt. Innerhalb des jetzigen Geltungsbereiches befindet sich eine dieser Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa 2.500 qm. Da die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen dem Bedarf an autobahnnahen Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung trägt, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist und die gem. rechtskräftigen Planfeststellungsunterlagen festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches bislang noch nicht umgesetzt wurde, soll diese im Zuge des BP-Verfahrens auf ein externes Grundstück verlagert werden. Die neue Lage der Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern nur etwa 60 m westlich des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Es handelt es sich also nur um eine geringfügige Lageverschiebung, die keine relevanten Veränderungen für die Bauvorhaben BP 87 GE Südlich Winkl sowie Autobahn-Bauabschnitt mit sich führen. Das dafür notwendige Planänderungsverfahren wird derzeit von der Stadt Dorfen vorbereitet.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.



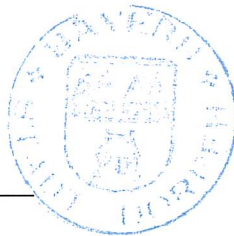
#### 14. Denkmalschutz

Im Plangebiet wird aufgrund der besonderen Siedlungsgunst und römischer Funde östlich von Zieglhaus mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Planungsumgriff einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren der zuständigen Unteren Denkmalbehörde beantragt werden muss.

#### Aufgestellt:



Heinz Grundner  
1. Bürgermeister  
Stadt Dorfen



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

**STADT DORFEN  
LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 87  
„Gewerbegebiet Südlich Winkl“**

**UMWELTBERICHT**

**In der Planfassung vom 25.07.2018**



Dorfen,.....

.....  
(Erster Bürgermeister – Herr Grundner)

---

**BAUER** Landschaftsarchitekten

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941

E-Mail: [info@labauer.de](mailto:info@labauer.de)



**Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                                                                                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inhalt und Ziele der Planung</b>                                                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes</b>                                                                                                  | <b>4</b>  |
| 3.1      | Räumliche Gliederung                                                                                                                                 | 4         |
| 3.2      | Naturraum / Relief / Boden                                                                                                                           | 5         |
| 3.3      | Klima / Luft                                                                                                                                         | 5         |
| 3.4      | Wasser                                                                                                                                               | 5         |
| 3.5      | Naturhaushalt – Arten und Lebensräume                                                                                                                | 5         |
| 3.6      | Landschaftsbild                                                                                                                                      | 6         |
| 3.7      | Mensch / Kultur- und Sachgüter                                                                                                                       | 6         |
| <b>4</b> | <b>Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt</b>                                                                                                     | <b>6</b>  |
| 4.1      | Relief / Boden                                                                                                                                       | 6         |
| 4.2      | Klima / Luft                                                                                                                                         | 6         |
| 4.3      | Wasser                                                                                                                                               | 7         |
| 4.4      | Naturhaushalt – Arten und Lebensräume                                                                                                                | 8         |
| 4.5      | Landschaftsbild                                                                                                                                      | 10        |
| 4.6      | Mensch / Kultur und Sachgüter                                                                                                                        | 10        |
| <b>5</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen</b>                                                                                      | <b>11</b> |
| <b>6</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)</b>                                                                      | <b>12</b> |
| <b>7</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten</b> | <b>15</b> |
| <b>8</b> | <b>Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)</b>                                                                                        | <b>15</b> |
| <b>9</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB</b>                                                                                       | <b>16</b> |

## 1. Inhalt und Ziele der Planung

Die Stadt Dorfen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Südlich Winkl“ beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das neue Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,95 ha. Als Eingrünung inkl. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind etwa 7.000 qm vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine neu geplante Straße im Norden, die an die Erschließungsstraße des benachbarten Gewerbegebietes (BP 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“) im Osten anschließt.

Die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen soll die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Stadt erzielen. Zudem trägt die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen dem Bedarf an autobahnnahen (Bau der A 94 im Süden) Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist.

Über die angrenzende Erschließungsstraße des benachbarten Gewerbegebietes ist dieses Gewerbegebiet ebenso optimal an den Kreisverkehr der regional bedeutsamen B15 und gleichzeitig an die A 94 angebunden.

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung geschaffen und die gestalterische Ordnung für den Geltungsbereich gesichert werden.

## 2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu §2(4) und §2a BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. §1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung etc.), des BLFD- sowie des UmweltAtlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Juni 2016 durch das Landschaftsarchitekturbüro Bauer eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dorfen vom 24.03.2006 ist das überplante Areal bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt und somit stimmt die Planung für diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung des FNP überein. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.



Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und LEP-Teilfortschreibung (nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.03.2018 in Kraft getreten)

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben. Der Ministerrat hat am 20.02.2018 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche abschließend beschlossen.

Die Stadt Dorfen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ zwischen den Oberzentren Erding (festgesetzt durch LEP-Teilfortschreibung 2018) und Waldkraiburg. Gemäß LEP Teilfortschreibung ist Dorfen als Mittelzentrum (vorher mögliches Mittelzentrum) bestimmt. Die Gemeinden/Städte im ländlichen Raum sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren (LEP 2013, G 2.2.5). Grundsätzlich sollen hierzu die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden (LEP 2013, G 5.1).

Regionalplan

Laut Regionalplan München ist Dorfen noch als mögliches Mittelzentrum und zugleich als Bereich, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, festgelegt. Die Stadt liegt an der überregionalen Entwicklungsachse „Landshut – Wasserburg a. Inn – Rosenheim“. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden. Dorfen verfügt über einen Haltepunkt (Bahnhof) des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV), dessen Ausbau geplant ist. Als regional bedeutsame Straßen sind im Regionalplan die B 15 und der zweibahnige Neubau der A 94 dargestellt.

Die Stadt Dorfen befindet sich im Landschaftsraum Nr. 12 „Erdinger Holzland“. Es sind im Regionalplan keine Wasserschutzgebiete verzeichnet. Es wird kein FFH-Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet in die Planung einbezogen.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Räumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Dorfen, westlich der Bundesstraße B15. Im Norden verläuft eine bestehende Straße, die mit der Ausfahrt im Kreisverkehr der B15 eine Verlängerung der St 2084 bildet. Im Süden grenzt ein temporär wasserführender Graben an die Fläche. Entlang des Grabenverlaufes wurden im Zuge des aktuellen Baus der A 94 (Trasse etwa 30 m südlich) Oberbodenmieten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der geplanten Autobahn errichtet. In alle anderen Himmelsrichtungen wird die Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, für welche im Osten bereits gewerbliche Nutzung im rechtswirksamen BP 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ planerisch vorbereitet wurde. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes bildet gleichzeitig die Gemeindegrenze zwischen Dorfen und Sankt Wolfgang.

### 3.2 Naturraum / Relief / Boden

Naturräumlich liegt das Gebiet in der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Der Änderungsbereich weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Im nordwestlichen Bereich liegt es bei ca. 494,50 m ü. NN und im Südosten bei ca. 486,50 m ü. NN.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist das Plangebiet weitgehend von Pseudogley-Braunerden geprägt, welche z.T. tiefreichend humos sind und sich aus Lösslehm zusammensetzen. Im Norden ragen Braunerden aus schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigen Molassematerial in das Gebiet. Der Süden ist von einem Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist im nördlichen Bereich mäßig, im Bereich der grundwasserbeeinflussten Gleye-Böden sehr gering. Die Böden sind für eine Grünlandnutzung geeignet. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

### 3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Der Standort selbst weist keine besondere klimatische Bedeutung auf, er liegt jedoch aufgrund seiner freien Lage relativ windexponiert. Frischluftschneisen sind nicht betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch den Kfz-Verkehr der B15 sowie den umgebenden Baustellen der A94 im Süden.

### 3.4 Wasser

Im Plangebiet ist überwiegend von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, lediglich im Süden ist im Bereich der grundwasserbeeinflussten Böden ein hoher Grundwasserspiegel zu vermuten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine dauerhaften Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze verläuft ein temporär wasserführender Graben, der im Zuge des Autobahnbaus geringfügig und stellenweise vergrößert wurde. Unter der bestehenden Eiche im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine feuchte Mulde.

### 3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Geltungsbereich fast ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Südwesten des Bebauungsplangebietes befindet sich eine alte, markante Flur-Eiche. Im Nordwesten, entlang der Grenze, sind stellenweise karge Gehölzstrukturen (hauptsächlich Eschen und Buchen) vorhanden. Auf der anderen Straßenseite im Norden befindet sich eine Hofstelle mit großzügigem Grundstück und markantem Gehölzbestand. Ein Teil davon ist unter den Nummern 7738-1006-005 und 7738-1006-006 „Gehölze und Streuobstbestände südlich und südwestlich von Dorfen“ biotopkartiert. Keines dieser Biotope wird in die Planung einbezogen.

Innerhalb des Eingriffsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine weiteren Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG sowie keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden.



### 3.6 Landschaftsbild

Das direkte Umfeld des Bebauungsplangebietes ist in östliche und südliche Richtung durch die Bundesstraße B 15 sowie die geplante A 94 sehr infrastrukturell geprägt. Nach Norden hin liegt eine eher ländliche Prägung vor. Weiter nördlich - stadteinwärts – verdichtet sich die Bebauung (Wohn- und Gewerbeflächen).

Großräumig lässt sich das Gebiet als relativ homogene Agrarlandschaft mit wenigen Grünzäsuren bezeichnen. Landschaftsbildprägende Elemente sind die im Norden vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straße sowie die Flur-Eiche im Süden des Areals.

### 3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Durch die nahegelegene vielbefahrene B15 sowie den Baustellenlärm der A94 bestehen diverse Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten, die auf das Plangebiet einwirken können. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Norden und Nordosten Wohnbebauungen, für die schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche nicht ausgeschlossen werden können.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich laut Bayerischem Denkmal Atlas des BLFD (bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) nicht kartiert. Bedeutende Sichtbeziehungen, die gestört werden könnten sind ebenfalls nicht vorhanden.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1 Relief / Boden

Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen in großen Teilen stark versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Aufgrund des lehmigen und grundwasserbeeinflussten Bodens, v.a. im Süden, sind Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes notwendig (siehe auch Pkt. 4.3 Wasser – Ergebnis Baugrundgutachten).

### 4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Zwar wird eine Fläche, die zur Kaltluftentstehung in der näheren Umgebung beiträgt verringert, jedoch sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Flächen diesbezüglich vorhanden.

Durch die spätere Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet können Beeinträchtigungen, wie zum Beispiel durch Abgase oder Staubbildung als betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Luft entstehen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.Pkt.5), wie beispielsweise die Begrünung der Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, können die Auswirkungen maßgeblich reduzieren.

#### Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen-

wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Von der Stadt Dorfen sind bisher noch keine diesbezüglichen Maßnahmen durchgeführt worden. Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt, z. B.:

- Zulässigkeit von Solarenergieanlagen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO<sub>2</sub>
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern und von Fassadenbegrünung an langen fensterlosen Fassaden → Bindung von CO<sub>2</sub> sowie ökologisches Bauen.
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf.

#### 4.3 Wasser

In einem für das Bauvorhaben erstellten Baugrundgutachten vom 15.09.2017 („Erschließung Gewerbepark Dorfen Südwest II in Dorfen“, Büro Frauscher Geologie) sind die Grundwasserhältnisse nach verschiedenen Bohrungen dargestellt. Hierbei wurde lediglich im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes Grundwasser ab 3,60 m u. GOK berührt. Unter der Annahme, dass die Kanäle und die Untergeschosse von Gebäuden etwa 3,0 m unter die GOK reichen, wird nicht mit einem Grundwasseranschnitt gerechnet.

Im Tertiärhügelland liegen keine Informationen, wie z.B. langjährige Messreihen zum Grundwasser vor. Daher ist die Festlegung eines zuverlässigen Bemessungswasserstandes schwierig. Nach dem Verlauf der Bohrarbeiten ist bei einem Eingriff von unter -10,50 m u. BZP mit Grund-/Sickerwasser in sandigen Lagen zu rechnen. Nach langanhaltenden, ergiebigen Niederschlägen sind allgemein Sickerwasserzutritte in sandigen Zwischenlagen möglich. Für Bauwerke die innerhalb der sehr gering durchlässigen bis quasi stauenden Decklehme und Tertiärem Flinzgründen, kann sich Sickerwasser aus Niederschlägen bzw. in verfüllte Baugruben zufließendes Niederschlagswasser bis zur Geländeoberkante bzw. zum Niveau einer Entwässerung aufstauen. Daher sind, wie bereits unter 4.1 erwähnt, Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Baukörper notwendig. Das entsprechende und detaillierte Baugrundgutachten liegt dem Umweltbericht als Anhang bei. Bei zu erwartenden Eingriffen ins Grundwasser ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art 70 BayWG beim Landratsamt einzuholen.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird mittels eines Freispiegelkanals an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Dorfen angeschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem gesamten Gebiet wird über Regenwasserkanäle gesammelt und zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken südlich des Gebietes geleitet. Der Ablauf aus den Becken erfolgt gedrosselt in den Georgenbach. Da sich dieser in den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der geplanten Autobahn befindet, ist die Einleitung über eine Dienstbarkeit zu sichern. Das Regenklär- und Regenrückhaltebecken sind inkl. Böschun-



gen naturnah auszubilden, da es sich in der internen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans befindet, d.h. auf jegliche Versiegelung ist zu verzichten.

Der Grabenverlauf sowie die feuchte Mulde unter der bestehenden Eiche werden zwar in die Planung einbezogen, befinden sich jedoch im Bereich der Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes und werden in ihrem Bestand belassen.

#### 4.4 Naturraum – Arten und Lebensräume

Da die Bedeutung der überplanten Fläche aufgrund ihrer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung für den Naturhaushalt der Kategorie I (gering) entspricht, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut vor allem durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit dem hohen Bodenversiegelungsgrad gegeben. Die im Südwesten des Bebauungsplanangebotes befindliche Flur-Eiche wird nicht in die Planung einbezogen. Sie wird in die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes aufgenommen und dadurch in ihrem Bestand gesichert. Im Nordwesten, entlang der Grenze, sind stellenweise karge Gehölzstrukturen vorhanden. Diese werden in die geplante Eingrünung aufgenommen und mit der restlichen vorgesehenen Pflanzung aufgewertet und ebenfalls als Ausgleichsfläche festgesetzt.

##### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

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

Obwohl das überplante Areal in keinem Schutzgebiet liegt, hat die Stadt Dorfen das Büro für Umweltbildung und –management Rüegg (Schalldorf) mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - als Potentialabschätzung - beauftragt. Der Umfang der Untersuchung wurde in Abstimmung mit der UNB auf die Artengruppen Säugetiere und Vögel festgelegt. Der entsprechende Bericht dazu (Juni 2016) liegt dem Umweltbericht als Anhang bei.

Es wurden artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (bzgl. gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Dabei wurde geprüft, ob gegebenenfalls Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen notwendig sind. Zur Erfassung der wichtigsten Grundlagen erfolgte eine Begehung des Geländes am 28. Mai 2016. Grundsätzlich können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Als anlagebedingte Wirkfaktoren kommt es im Zuge einer Bebauung zum Verlust von Ackerflächen, d.h. hier gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsflächen unmittelbar und dauerhaft verloren. Zudem muss mit höheren Verlusten durch die Bebauung beispielsweise durch Kollision mit Glasscheiben gerechnet werden.
- Als baubedingte Wirkfaktoren sind der temporäre Entzug bzw. die Veränderung von Habitaten innerhalb der Störzone während der Errichtung des Baugebietes zu nennen, v.a. durch Lärm, Erschütterungen und Aufenthalt von Personen und Maschinen.

- Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen im Änderungsbereich hauptsächlich durch Verkehrslärm und den Aufenthalt von Personen bzw. Kraftfahrzeugen im Bereich der Erschließungsstraßen.
- Relevante Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL im Änderungsareal sind nicht nachgewiesen.
- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
- Nach Abschichtung des Habitatpotentials kann eine Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL - speziell für die Gruppe der Fledermäuse - mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten, die nach der Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen sind, ist (gem. Landesamt für Umwelt - Vorkommensliste TK-Blatt 7738 Dorfen) in der Planungsfläche mit folgenden Arten potentiell zu rechnen: *Bekassine, Bluthänfling, Braunkelchen, Dohle, Feldlerche, Habicht, Kiebitz, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Schleiereule, Wachtel, Waldohreule, Weißstorch, Wendehals und Wiesenpieper*.

Für diese Vogelarten stellt das Planungsareal allenfalls ein untergeordnetes Teilhabitat ihres Gesamtlebensraumes dar. Arten mit spezifisch hohen Lebensraumansprüchen wie Bekassine, Braunkelchen, Feldlerche, Kiebitz, Waldohreule, Wendehals und Wiesenpieper werden das Gelände wegen seiner ungünstigen Lage und fehlenden Standortbedingungen generell nicht nutzen. Für die restlichen Arten sind in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen ist bei keiner Art zu befürchten. Bei der Geländebegehung Ende Mai 2016 konnten folgende Vogelarten durch Sicht- und Rufnachweis nachgewiesen werden: *Amsel, Bachstelze, Gartenrotschwanz, Goldammer, Kohlmeise, Rabenkrähe, Star, Zilpzalp*.

Für die naturschutzrelevante Goldammer gehen durch die geplante Erweiterung potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Diese Art kommt jedoch in geeigneten Lebensräumen noch häufig vor, so dass der Erhaltungszustand dieser lokalen Vogelpopulation als günstig einzustufen ist. Durch die vorgesehenen Gehölzstrukturen im neuen Baugebiet entstehen ausreichend neue Habitate für die Goldammer.

Es liegt somit kein Schädigungs- oder Störungsverbot in Bezug auf die Artengruppe der Vögel vor. Die ökologischen Funktionalitäten können durch folgende Vermeidungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden:

- Beginn des Oberbodenabtrags außerhalb der Brutzeit der Goldammer von Anfang September bis Ende März.
- Vermeidung vogelgefährdender großflächiger Glasflächen bzw. Einsatz mattierender Oberflächen (Vogelschutzglas).

Für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1, nicht erfüllt. Eine Prüfung der Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.



#### 4.5 Landschaftsbild

Da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um eine vertikale Wirksamkeit zu entfalten, die Fläche weit einsehbar und durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit hohen Baukörpern zu rechnen ist, erfolgt eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Erstellung der Ausgleichsflächen im Süden des Geltungsbereiches, die wiederum an die Ausgleichsflächen der Autobahn A 94 angrenzen tragen zu einem ökologisch wertvollen und landschaftsbildprägenden Grünzug bei.

Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden könnten, sind derzeit nicht vorhanden. Die markante und landschaftsbildprägende Flur-Eiche bleibt erhalten.

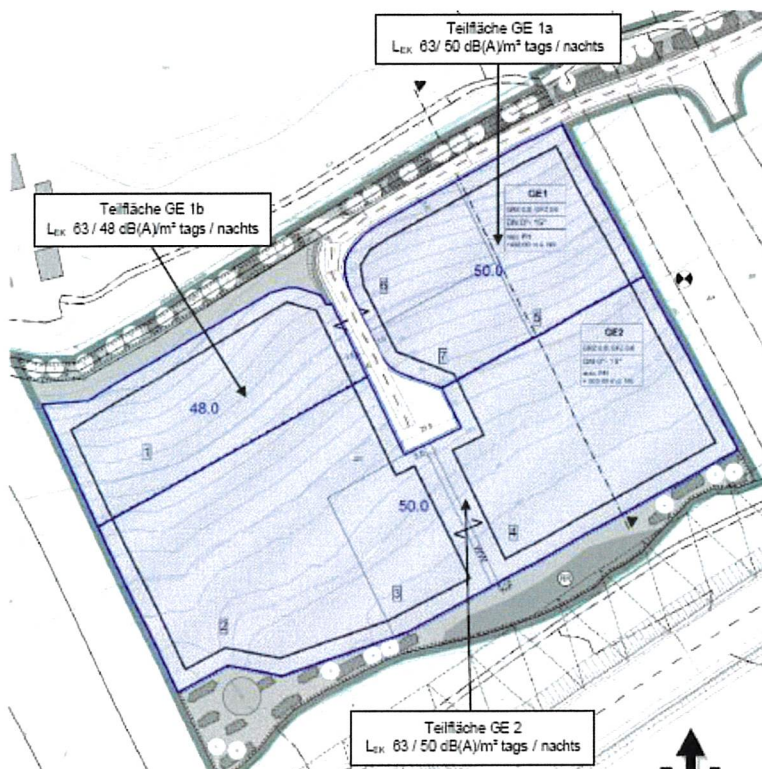
#### 4.6 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Für das Vorhaben wurde vom Büro IB Greiner ein Schallschutzgutachten (Bericht Nr. 216146/3 vom 24.04.2018) erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Im Wesentlichen handelt es sich um Folgendes:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgesetzt. Die Geräuschimmissionen wurden aufgrund der geplanten BAB A 94 ermittelt und beurteilt und die sich hieraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausarbeitet.

- Geräuschkontingentierung:

Für die Teilflächen GE 1a, GE 1b und GE 2 des Gewerbegebietes „Südlich Winkl“ wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgelegt. Hiermit wird den geplanten gewerblichen Nutzungen ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt. Die Vor- bzw. Zusatzbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde berücksichtigt.



Teilflächen für die Festlegung der Emissionskontingente (Quelle Gutachten IB Greiner)

- Verkehrsrgeräusche:

Aufgrund der A 94 und der Erschließungsstraße kommt es zu folgenden Verkehrsrgeräuschbelastungen im geplanten Gewerbegebiet „Südlich Winkl“:

Die höchste Geräuschbelastung innerhalb des Gewerbegebietes tritt nahe der Autobahn auf. Innerhalb der Baugrenzen erreichen dort die Beurteilungspegel Werte von bis zu 69 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts. Im Bereich der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes erreichen die Pegel 65 dB(A) tags 59 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden in der Nähe der Autobahn um maximal 4 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten, im Bereich der Erschließungsstraße werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Verkehrsrgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Gebäuden (z.B. Büros, Wohnungen für Betriebsangehörige, Hotelzimmer, etc.). Für Schlaf-, Kinder- sowie Hotelzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet südlich Winkl“ in Dorfen, sofern die unter Punkt 6 des Gutachtens genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend berücksichtigt werden. Entsprechende Festsetzungen, Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird im Planungsgebiet wegen der besonderen Siedlungsgunst und römischer Funde östlich Ziegelhaus mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Daher wird dieser Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen**

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, z.B.:

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Herstellung einer umlaufenden Randeingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten.
- Begrünung des Areals durch entsprechende Festsetzungen, z.B. Gliederung der Stellplätze durch Bäume, Begrünung aller Freiflächen, die nicht dem Verkehr dienen.
- Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze
- Begrünung von Flachdächern sowie von langen fensterlosen Fassaden zur Verbesserung der Umweltqualität.
- Vermeidung tiergruppenschädigender Hindernisse durch Festsetzung sockelfreier Einfriedungen mit ausreichender Bodenfreiheit.
- Fortsetzung der Baumreihe entlang der nördlichen Erschließungsstraße.



## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da es sich bei der Ausweisung um ein Gewerbegebiet handelt, ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich. Die GRZ ist höher als 0,35, d.h. das gesamte Areal ist - gemäß der Matrix - Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist die Fläche als „Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“ zu bezeichnen, was der Kategorie I entspricht. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Nach Abwägung von Eingriffsintensität und Umweltauswirkungen, erscheint - auch unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (v.a. Schaffung einer neuen Eingrünung, Zulässigkeit von Fassadenbegrünung und Minimierung der Versiegelung) sowie der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – ein Faktor im unteren Bereich von 0,3 angemessen.



Eingriffs- und Grünflächen im BP 87 GE Südl. Winkl

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,95 ha. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die Grünflächen inkl. Ausgleichsflächen mit etwa 0,7 ha in Abzug zu bringen, da hier keine neuen Eingriffe erfolgen. Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 4,25 ha. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,27 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches werden davon etwa 6.410 qm festgelegt und gemäß Planzeichnung und Festsetzungen ökologisch aufgewertet. Im Norden sind zwischen Bestandsstraße und neu geplanter Straße Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Der in der internen südlichen Ausgleichsfläche festgesetzte



Wirtschaftsweg sowie das Regenklär- und Regenrückhaltebecken sind jeweils naturnah auszubilden, um in diesem Bereich eine ökologisch hohe Wertigkeit zu gewährleisten und damit die Fläche als Ausgleichsfläche anerkannt wird. Eine mit autochthonem Saatgut angesäte Hochstaudenflur soll entlang des Baches hergestellt werden. Die Flur-Eiche wird in ihrem Bestand belassen und Neupflanzungen (Bäume und Sträucher) so festgelegt, dass eine praktikable Pflege der vorgesehenen Wiesenflächen gewährleistet wird und die landschaftsbildprägende Wirkung der Eiche, in seiner Solitärwirkung im Freiland erhalten bleibt. Die restlichen Flächen (Süden und Norden) werden als Grünland mit artenreichen autochthonen Regio-Saatgutmischung angesät und durch eine 2-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.6) extensiv gepflegt. Das Mahdgut ist abzufahren und der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt.

Extern werden somit noch ca. 6.300 qm auf folgenden Flächen als Ausgleich festgelegt:

- 1.894 qm auf Fl.Nr. 1415/T, Gmkg. Wasentegernbach
- 4.406 qm auf Fl.Nr. 699/T, Gmkg. Grüntegernbach

Die Fl.Nr. 1415, Gmkg. Wasentegernbach liegt etwa 4,5 km östlich von Dorfen, ca. 2,5 km westlich von Schwindegg und etwa 150 m nördlich der Isar. Das Grundstück umfasst insgesamt 2.894 qm und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ (LSG-00506.01). Im Süden grenzt ein Wassergraben an die Fläche und im Osten Grünland gefolgt von einem kleinen Waldbestand. In alle anderen Himmelsrichtungen befinden sich Grünland- und Landwirtschaftsflächen. Die Fläche wird derzeit zum Teil intensiv als Grünland bewirtschaftet. Im südlichen Bereich haben sich über viele Jahre Schilf- und Feuchtgebüschbestände sowie verschiedene geschützte Vogelarten (z.B. Sumpfrohsänger, Blaukelchen) etabliert. Dieser Bereich ist Teil des Feuchtbiotopkomplexes "Wildes Moos" südwestlich von Polding, unter der Nummer 7739-1158-003 biotopkartiert und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Da eine Aufwertung dieses biotopkartierten Bereichs aus naturschutzfachlicher Sicht und gemäß Stellungnahme der UNB nicht sinnvoll ist, wird diese Teilfläche mit etwa 1.000 qm nicht als Ausgleichsfläche anerkannt. Somit werden lediglich die verbleibenden aufwertbaren 1.894 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die ökologische Aufwertung der Fl.Nr 1415/T erfolgt durch Extensivierung der Grünlandfläche mit einer 2-schürigen Mahd (ab 15.06 und 01.09) mit Abfuhr des Mahdguts und ohne Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln.

Die Fl.Nr. 699, Gmkg. Grüntegernbach liegt in Kummereck etwa 5 km nordöstlich von Dorfen und ca. 3 km nordwestlich von Schwindegg. Das Privatgrundstück umfasst insgesamt ca. 8.350 qm und wurde früher als Baumschule sowie als Pferdekoppel genutzt. Im Norden des Flurstücks befinden sich Restbestände der alten Baumschule sowie die Hofstelle mit Wohnhäusern und Büroräumen des Eigentümers. Rundherum grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche für den Ausgleich des Bebauungsplans ist derzeit hauptsächlich Grünland mit einer durchwachsenen Eingrünung im Süden, Westen und Osten. Die frühere intensiv genutzte Baumschulfläche, wird bereits seit einiger Zeit durch entsprechende Mahd extensiviert. Im Osten sowie im Süden befinden sich als bereits hohe gut eingewachsene Feldhecken. Die östliche Feldhecke besteht aus heimischen Gehölzarten, die südliche Hecke hingegen aus einer Mischung von heimischen und v.a. standortfremden Gehölzen (z.B. Spiersträucher, Forsythien, Sanddorn, Weigelen). An der westlichen Grenze sind Baum-Strauchgruppen (heimische und nicht heimische Arten) vorhanden, z.T. handelt es sich ebenfalls um Baumschulrestbestände. In der Fläche selbst sind einzelne alte Obstbaum-Restbestände vorzufinden.



Die ökologische Aufwertung der Teilfläche erfolgt zum einen durch Anlage einer Streuobstwiese auf der Hauptfläche. Dabei erfolgt ein Teilumbruch der Bestandswiese (Beginn des Umbruchs etwa 5 m von der südlichen Hecke entfernt) - mit anschließender Ansaat einer Salbei-Glatthaferwiese mit autochthonem Saatgut. Die Wiesenflächen (Neuansaat und Bestand) werden durch eine 2x jährliche Mahd (ab 15.06 und 01.09) extensiviert. Das Mahdgut ist abzufahren, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Entwicklungsziel ist die Etablierung der Salbei-Glatthaferwiese auf der gesamten Fläche. Entlang der nördlichen Grenze sind auf der Wiese vereinzelt Obstbaumhochstämme (alte Lokalsorten) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Die südliche und westliche Baum-Strauchhecke werden durch sukzessiven Ersatz standortfremder Gehölze (Ziersträucher, Pappeln) durch heimische, standortgerechte Arten (Wildsträucher) aufgewertet. Ein geringer Baumanteil (v.a. im westlichen Rand, da viele Pappeln vorhanden) soll erreicht werden.

#### Ausgleichsfläche der Autobahn A 94

Im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens der Autobahndirektion Südbayern (2014) für den Neubau der A94 im Bereich Pastetten - Dorfen, wurden verschiedene Ausgleichsflächen festgesetzt. Innerhalb des jetzigen Geltungsbereiches befindet sich eine dieser Ausgleichsflächen der Autobahndirektion in einem Umfang von etwa 2.500 qm.

Im Bebauungsplanareal soll durch die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich ortsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Stadt erzielt werden. Zudem trägt die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen dem Bedarf an autobahnnahen Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist. Die in den rechtskräftigen Planfeststellungsunterlagen festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde bislang noch nicht umgesetzt und wird im Zuge dieses Verfahrens auf ein externes Grundstück versetzt. Die neue Lage der Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der Auto-



bahndirektion Südbayern nur etwa 60 m westlich des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Es handelt sich also nur um eine geringfügige Lageverschiebung, die zu keinen relevanten Veränderungen für das Bauvorhaben BP 87 GE Südlich Winkl sowie dem Autobahn-Bauabschnitt führt. Das dafür notwendige Planänderungsverfahren wird derzeit von der Stadt Dorfen vorbereitet.

Verlegung Ausgleichsfläche A94: alte Lage (pink), neue Lage (blau)



## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen kaum einer Bestandsminderung. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann aufgrund des Mangels geeigneter Flächen für eine Gewerbeansiedlung eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu befürchten.

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe dargestellt. Er ist grundsätzlich geeignet, zumal ringsherum regional bedeutsame Verkehrsstraßen (B15) bestehen und geplant sind (A94), die eine gute Anbindung des Gewerbegebietes sicherstellen. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen trägt dem Bedarf an autobahnnahen Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist. Alternative Standorte für Gewerbeflächen bieten sich in Dorfen momentan nicht an, da es in den westlichen und südöstlichen Ortseilen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung käme.

Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig.

## **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Büro für Umweltbildung und -management Rüegg (aus Schalldorf) wurde für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse sind unter Pkt. 4.4 zusammengefasst. Ebenso wurden im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten (Büro IB Greiner, Bericht Nr. 216146/3 vom 24.04.2018) sowie ein Baugrundgutachten (Büro Frauscher Geologie, Bericht „Erschließung Gewerbepark Dorfen Südwest II in Dorfen“ vom 15.09.2017) für erforderlich gehalten. Die relevanten Ergebnisse dieser Untersuchungen sind unter Pkt. 4.3 und Pkt. 4.6 in diesem Umweltbericht erläutert. Die detaillierten Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anhang bei.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. (gem. § 4c BauGB) Mit der Realisierung der Gewerbeausweisung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinn ist nicht erforderlich. Trotzdem werden die zuständigen Stellen prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.



**9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Stadt Dorfen plant südlich von Dorfen westlich der B15 die Ausweisung eines ca. 4,95 ha umfassenden Gewerbegebietes. Davon sind ca. 7.000 qm als Eingrünung (inkl. Ausgleichsflächen) vorgesehen. Die Ausweisung grenzt im Norden an eine bestehende Straße (Verlängerung der St 2084 nach Ausfahrt des Kreisverkehrs an der B15) an. Im Süden wird das Plangebiet durch einen temporär wasserführenden Graben sowie durch die Ausgleichsflächen der im Anschluss geplanten Autobahn A94 begrenzt. Im Osten schließt der geplante „Gewerbepark Dorfen Südwest“ an. Der entsprechende BP Nr. 84 ist bereits rechtskräftig. Über die geplante Erschließungsstraße des „Gewerbeparks Dorfen Südwest“ und einer entsprechenden Straßenverlängerung wird auch dieser Bebauungsplan erschlossen.

Das überplante Areal wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, d.h. es handelt sich um ein Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, zu Neuversiegelung und Flächenverbrauch sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird das Gewerbegebiet an allen Seiten mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt, so dass die visuelle Beeinträchtigung gemindert wird. Zudem wird durch die Festsetzung der Begrünung aller Freiflächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden oder zum Parken dienen, der Versiegelungsgrad reduziert. Trotzdem bedeutet das Vorhaben aufgrund von hohem Flächenverbrauch und großflächiger Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa 1,27 ha erforderlich werden.

Ein Teil davon (6.410 qm) wird innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Zwei weitere Ausgleichsflächen werden auf Fl.Nr. 1415/T Gmkg. Wasentegernbach mit 1.894 qm und auf Fl.Nr. 699/T Gmkg. Grüntegernbach mit 4.406 qm festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

Die Flächen entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten sowie hergestellten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine sowohl ökonomische als auch ökologisch tragbare Planung.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach dem entsprechenden Verfahrensschritt in die Planung eingearbeitet.