

Bebauungsplan Nr. 83: „Rinning“

Stadt Dorfen

Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60 444 0 www.angergroh.de

Fassung vom

01.04.2026

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planungsvorgaben
4. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung
5. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen
8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
9. Festsetzungen zu Dachflächen und Fassaden
10. Einzäunung, Einfriedung
11. Geländeänderungen
12. Werbeanlagen
13. Grünordnung
14. Artenschutz
15. Klimaschutz, Klimaanpassung
16. Immissionsschutz
17. Erschließung
18. Gasleitung
19. Denkmalschutz
20. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB
21. Erstellte Gutachten

1. Anlass

Die Stadt Dorfen plant am nördlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe des Weilers Rinning Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf.

Zu diesem Zweck wurde erstmalig in der Stadtratssitzung am 08.09.2021 und erneut am 01.04.2026 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 „Rinning“ aufzustellen. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde beauftragt ein städtebauliches Konzept für den Geltungsbereich zu erarbeiten und die Planung durchzuführen.

Die Planung erfolgte aufgrund privater Initiativen sowie öffentlicher Interessen. Ortsansässige Unternehmen (Tiefbauunternehmung, Garten- und Landschaftsbau) möchten ihre Betriebe erweitern und benötigen Gewerbeflächen, die sich ans Stammgelände anlagern (GE 2). Ein Dorfenener Bauunternehmer braucht Lagerfläche abseits vom Stammgelände, um Wege einzusparen (GE 3).

Das städtische Heizwerk in Rinning benötigt ebenfalls Erweiterungsflächen. Das westlich ans Betriebsgelände angrenzende Flurstück steht für diesen Zweck zur Verfügung und wurde in die Planung aufgenommen (GE 1).

Für den städtischen Bauhof sind im Norden des Geltungsbereichs etwa 15.000 m² Fläche vorgesehen, um aufgrund von räumlicher Beengung und Immissionsproblematiken in der Altstadt an den Stadtrand umzuziehen (GemFl.1+2). Auf der Fläche sollen alle Funktionen des Bauhofs, auch die, die bisher aus Platzgründen dezentral verortet waren, auf einem Gelände zusammengeführt werden. Synergien aufgrund der Nähe zum Heizwerk werden erwartet.

Im Süden des Geltungsbereichs wurde eine Mischgebietsfläche in die Planung aufgenommen. Hier können dringend benötigter Wohnraum und nicht störende Gewerbeansiedlung gleichermaßen entstehen. Die Fläche dient als Übergangsfläche zu angrenzenden Siedlungen im Südosten. Die Fläche (MI 2) kann über flexible Parzellierung bedarfsgerecht angepasst werden. Der Eigentümer wohnt mit seiner Familie auf dem Gelände in einem ehemaligen Gehöft (MI 1).

Insgesamt ist die Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen (zur Förderung bestehender Unternehmen, aber auch zur Neuansiedlung) sowie der anhaltend vorherrschende Bedarf nach Wohnraum Grund für die vorliegende Planung. Hinzu kommt die Förderung von städtischen Betrieben, um weiterhin alle öffentlichen Funktionen, die zum Erhalt und Aufbau der öffentlichen Infrastruktur in Dorfen notwendig sind, wahrnehmen zu können und eine zukunftsfähige Infrastruktur für die Stadt Dorfen zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan wurde die Planung in den letzten Jahren bereits vorbereitet. Eine Teilfläche des Umgriffs (GE 3) befindet sich aktuell noch im Verfahren (27. Änderung des Flächennutzungsplans). Es ist davon auszugehen, dass die Rechtskraft vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans eintritt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Planungsumgriffs befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Sie ist in Teilen bereits bebaut (Tiefbau- sowie Garten- und Landschaftsbau-Unternehmungen, ehemaliges Gehöft mit Wohnnutzung), wird als Abgrabungs- oder als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt. Erhaltenswerte Gehölz- und Grünstrukturen sind auf der Fläche vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Umgriffsfläche als Misch- und Gewerbegebiet mit entsprechenden erhaltenswerten Grünstrukturen sowie zu errichtenden Eingrünungsflächen dargestellt. Eine Teilfläche im Osten, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet 3 ausgewiesen wird, befindet sich noch im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (27. Änderung, Bereich

„Rinning“). Der FNP bzw. die noch im Verfahren befindliche Änderung (nach Satzungsbeschluss) stimmt mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen überein. Die im FNP dargestellten Begründungen werden weitgehend umgesetzt. Neubauten sind nur außerhalb der vorgesehenen Anbauverbotszonen der Bundesstraße vorgesehen.

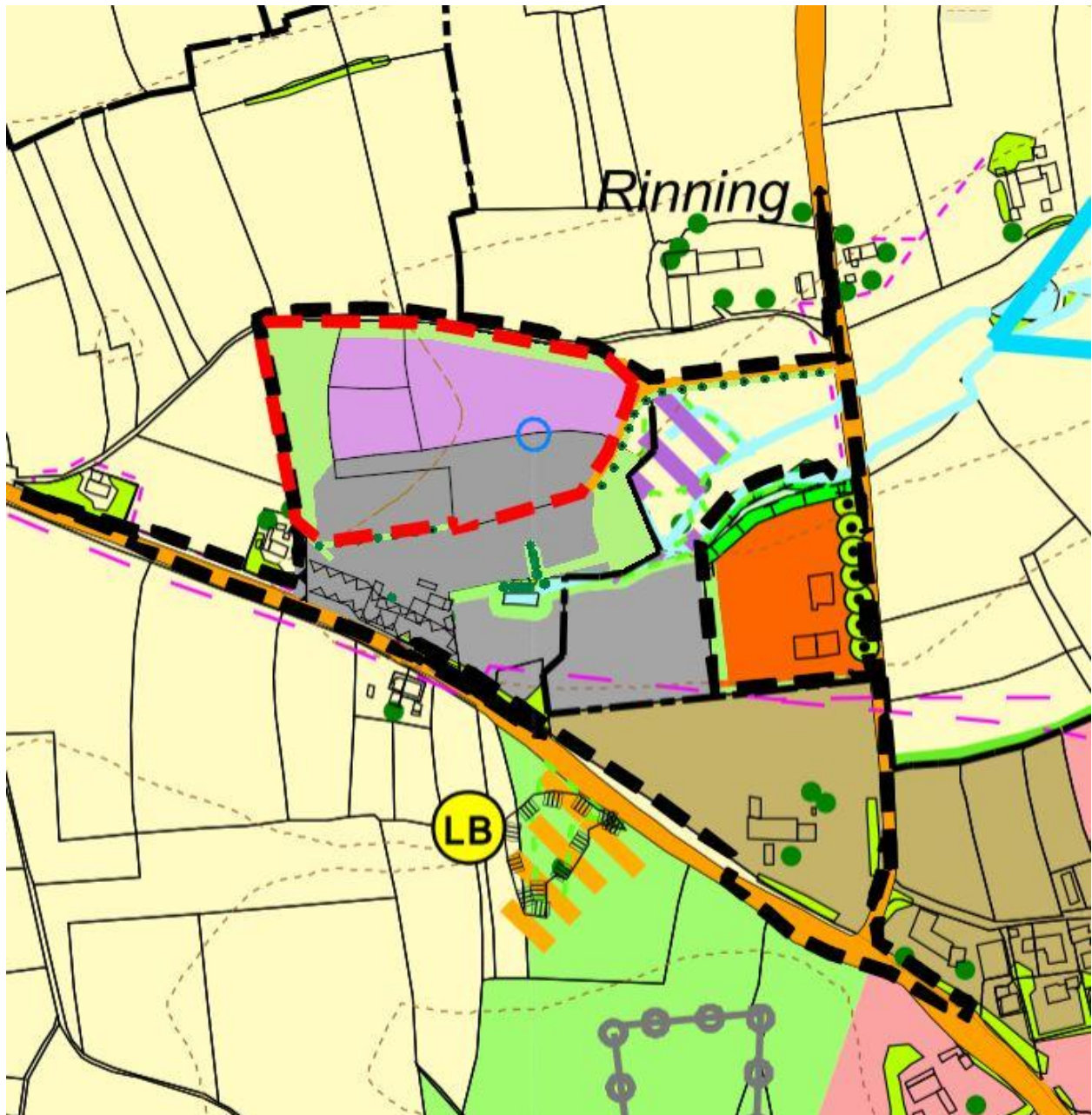


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (18. Änderung), ohne Maßstab; Die rot gestrichelte Umrandung zeigt den Umgriff der 18. Änderung, die schwarz gestrichelte Linie den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 83.

3. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist Teil des Regionalplans der Region 14 – München (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Die Stadt Dorfen ist im **Regionalplan** zusammen mit Taufkirchen (Vils) als zentraler Doppelort eingetragen. Beide Orte sind als regionale Mittelzentren ausgewiesen und übernehmen zusammen die Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Dorfen liegt auf einer Verkehrsachse, die entlang der B 15 in Nordsüd-Richtung verläuft. Das Plangebiet liegt geografisch unmittelbar an

dieser Entwicklungsachse zwischen Dorfen und Taufkirchen (Vils). Die Autobahn A 94 (Anschlussstelle Dorfen) sowie die Eisenbahnstrecke München – Mühldorf (Haltepunkt Dorfen Bahnhof) liegen nur wenige Kilometer weiter südlich.

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum 09 Isar-Inn-Hügelland zuzuordnen.

Durch den Bebauungsplan „Rinning“ werden weder Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiete berührt. Gleiches gilt für Erholungsräume, -gebiete oder -Einrichtungen, Vorbehaltsflächen, Vorranggebiete, regionale Grünzüge und regionale Biotopverbundsysteme.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Mischgebietsfläche sowie Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Eine Teilfläche (GE 3) befindet sich aktuell noch im 27. FNP-Änderungsverfahren. Zentral im Geltungsbereich fließt ein Bach Richtung Nordosten (Quellgebiet im Umgriff) mit umgebenden Grünflächen, Biotop und Weiher. Mit dem Bachbett ist in nordöstlicher Richtung eine zu erhaltende/ zu ergänzende Biotopverbundstruktur verknüpft.

Ein Hochdruckgasleitung teilt das Gelände in Ostwestrichtung.

4. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der ca. 10,8 ha große Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsausgang der Stadt Dorfen an der B 15. In unmittelbarer Nähe grenzt nördlich der Weiler Rinning an. Die sanft hügelige Topografie wird im Nordteil des Geltungsbereichs durch den fortschreitenden Sandabbau zunehmend eingeebnet, der betreffende Hügel abgetragen. Das Bestandsanwesen auf Flurnummer 1151 liegt auf einer Hügelkuppe. Das Betriebsgelände des Tiefbau-, Garten- und Landschaftsbaubetriebs liegt südlich des Abbaugeländes auf einer eingeebneten Fläche mit eigener Anbindung an die Bundesstraße.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich das Quellgebiet des kleinen Bachs, der in nordöstlicher Richtung abfließt. Hier liegt auch ein kartiertes Feuchtbiotop. Insgesamt fällt das Gelände beidseitig zum mittig in Nordostrichtung fließenden Bachlauf hin ab. An das Bachbett grenzen naturnahe Bereiche mit Uferbegleitgehölzen an (Feuchtbiotop).

Nicht bebaute und nicht als Firmen- oder Abbaugelände genutzte Bereiche werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Dorfen liegen im Umgriff:

Flur-Nrn. 1151, 1153 (Teilfläche), 1231 (Teilfläche), 1231/12 (Teilfläche), 1231/13 (Teilfläche), 1232, 1233, 1234, 1234/2, 1235, 1238, 1239, 1242, 1243

Folgende Flurstücke der Gemarkung Hausmehring liegen im Umgriff:

Flur-Nrn. 1762/3, 1763, 1816 (Teilfläche), 1760 (Teilfläche)

Die Flurstücke im Umgriff werden derzeit wie folgt genutzt:

- **Fl. Nr. 1232:** Grünfläche mit Gehölzbestand, Freizeitnutzung
- **Fl. Nr. 1233:** Grünfläche mit Teich, Freizeitnutzung (östliche Teilfläche), betriebl. Lagerfläche mit Nebengebäude (westl. Teilfläche)
- **Fl. Nr. 1234:** ehemaliges Gehöft, heute Betriebsgelände Tief-, Garten- und Landschaftsbau;
- **Fl. Nr. 1234/2:** Wohn- und Gartennutzung, teilweise Betriebsgelände Tief-, Garten- und Landschaftsbau mit Gehölzreihe; weiter nördlich fortschreitender Sandabbau, übrige Fläche intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung

- **Fl. Nr. 1235:** Betriebsgelände Tief-, Garten- und Landschaftsbau, im Norden fortschreitender Sandabbau, im Osten Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung und Gehölzbestand
- **Fl. Nr. 1238:** im Süden Betriebsgelände Tief-, Garten- und Landschaftsbau;
- **Fl. Nr. 1239, 1242, 1243:** Fortschreitender Sandabbau
- **Fl. Nr. 1251:** Wohnnutzung mit weitläufigem Garten und umlaufendem Gehölzbestand (südl. Teilfläche), intensive landwirtschaftliche Nutzung (nördl. Teilfläche);
- **Fl. Nr. 1762/3:** intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bachlauf und Gehölzbestand im Südwesten (kartiertes Biotop)
- **Fl. Nr. 1763:** intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Gehölzbestand am Bachlauf im Norden; teilweise Nutzung als Lagerfläche für das angrenzende Heizwerk
- **Alle weiteren (Teil-)Flächen im Geltungsbereich:** öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 107.685 m². Davon wurden festgesetzt:

ca. 61.738 m ²	als Bauflächen (ohne Grünflächen) Baugrundstück 1: ca. 6.622 m ² Baugrundstück 2: ca. 1.553 m ² Baugrundstück 3: ca. 1.396 m ³ Baugrundstück 4: ca. 1.399 m ² Baugrundstück 5: ca. 1.226 m ² Baugrundstück 6: ca. 2.838 m ² Baugrundstück 7: ca. 20.776 m ² Baugrundstück 8: ca. 14.984 m ² Baugrundstück 9: ca. 2.971 m ² Baugrundstück 10: ca. 7.973 m ²
ca. 32.277 m ²	als Grünflächen außerhalb der Bauflächen, davon 9.309 m ² als Ausgleichsflächen festgesetzt
ca. 13.670 m ²	als öffentliche Verkehrs- und Erschließungsfläche mit Straßenbegleitgrün

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Südwesten:	B15 (Äußere Erdinger Straße); im Anschluss intensiv bewirtschaftete Felder
Westen:	Wohnhaus mit umgebender Gartenfläche; im Anschluss B15 und intensiv bewirtschaftete Felder
Norden:	Anwesen Rinning 1 und 2 mit Autohandelbetrieb und Wohnnutzung; im Anschluss intensiv bewirtschaftete Felder
Osten:	intensiv bewirtschaftete Felder
Südosten:	Stadtgebiet Dorfen mit bestehenden Misch- und Wohngebieten



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas

5. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung

Die Fläche knüpft an bestehende Siedlungsflächen im Dorfer Norden an. Im Umgriff selbst werden durch die Planung bestehende gewerbliche Strukturen und öffentliche Funktionen gezielt gestärkt und ausgebaut. Einzelne vorhandene Wohnnutzungen werden in die jeweiligen Gebiete integriert.

Mit der bedarfsgerechten Neuausweisung der Gewerbeflächen im Umgriff dieses Bebauungsplans setzt die Stadt Dorfen ihr Leitbild um, Gewerbeflächen für ortsansässige Firmen zu entwickeln. Mit dem 18. (aus dem Jahr 2023) sowie 27. (noch im Verfahren) FNP-Änderungsverfahren wurden und werden dringende Entwicklungsbestrebungen der betreffenden Dorfer Gewerbetreibenden planungsrechtlich vorbereitet. Zudem werden verfolgt die Stadt eigene Interessen und bereitet die Aussiedlung des städtischen Bauhofs vor. Ein Teil der Flächen waren bereits in der Neuaufstellung des FNPs 2014 im Flächennutzungsplan enthalten, insbesondere die Erweiterungsfläche des Heizwerks in GE 1 und die Mischgebietsflächen.

GE 1 und GE 2:

Die bestehenden Unternehmen im Umgriff bzw. in unmittelbarer Nähe zum Umgriff (Städtisches Heizwerk – GE 1, Tiefbaubetrieb sowie Garten- und Landschaftsbaubetrieb – GE 2) brauchen zusätzliche Flächen, um die bestehenden Betriebsgelände zu erweitern. Die benötigten Flächen können nur angrenzend zum Stammgelände entstehen, um betriebliche Abläufe optimal zu gestalten. Der Erwerb von Flächen an anderer Stelle ist für die betroffenen Unternehmungen da-

her als unrealistisch einzustufen und würde ohne die vorliegende Planung aller Voraussicht nach nicht erfolgen. Das gleiche trifft auf eine komplette Umsiedlung der Unternehmungen zu. Notwendige Erweiterungen blieben aus und wirtschaftliches Potenzial in der Stadt Dorfen ginge verloren.

GE 3:

Auch bei der Fläche in GE 3 handelt es sich um eine Erweiterung eines in der Kommune angesiedelten Betriebs, allerdings nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Stammland, das sich etwa 4 km östlich befindet. Die Erweiterung kann aufgrund des verfügbaren Grundstücks erfolgen. Für die Bauunternehmung sind dezentrale Lagerflächen von Bedeutung, um häufig zurückzulegende Wegstrecken zu reduzieren.

Fläche für Gemeinbedarf:

Der aktuell innerstädtisch gelegene Dorfer Bauhof benötigt eine neue Betriebsfläche, die einerseits stadtnah und verkehrsgünstig gelegen, andererseits unproblematisch in Bezug auf die eigenen Lärm-Emissionen liegt. Auf dem vorgesehenen Grundstück im Dorfer Nordwesten bestehen darüber hinaus die erforderlichen räumlichen Entfaltungsmöglichkeiten, die im Stadtkern fehlen. Die Baufläche von etwa 15.000 m² bewirkt eine zukunftssichere Perspektive für die Stadt, die alle Funktionen des Bauhofs, auch die, die bisher aufgrund des Platzmangels dezentral organisiert waren, an einem Ort zusammenführen soll. Auf diese Weise wird doppelte Infrastruktur vermieden und die Effizienz erhöht. Mit Synergieeffekten mit dem städtischen Heizwerk werden aufgrund der räumlichen Nähe gerechnet.

Mischgebiete:

Im Süden des Umgriffs entstehen zwei Mischgebiete, die den Übergang zwischen Gewerbegebieten und Siedlungen am Rinninger Weg bilden. Während das südliche Gebiet (MI 1), auf dem sich das ehemalige Gehöft befindet, aktuell noch ausschließlich Wohnnutzung innerhalb einer Familie aufweist, ist das Mischgebiet 2 bereits parzelliert, so dass kleinere bis mittelgroße Grundstücke entstehen können, um insbesondere kleine Gewerbebetriebe, aber auch Wohnnutzungen oder Kombinationen dieser Nutzungen zuzulassen. Abhängig von den konkreten Erfordernissen der Interessenten ist hier der Grundstückszuschnitt variabel und eine gleichermaßen gute Verkehrsanbindung über die neue Erschließungsstraße für alle Bereiche möglich.

Grünstrukturen:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde großes Augenmerk auf die Schonung von bestehenden Grünstrukturen gelegt. Diese bewirken natürliche Zäsuren einzelner zur Bebauung vorgesehenen Teilbereiche auf der Gesamtfläche und verhindern eine großmaßstäbliche Wirkung der umfangreich ausgewiesenen Bauflächen. Teilweise werden auch Flächen, die bisher keine Grünstrukturen aufwiesen, bereits versiegelt oder bebaut sind, neu als Grünfläche festgesetzt (nordwestliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 1233).

Immissionen: Klassische Wohnsiedlungen, die durch Immissionen beeinträchtigt werden könnten, sind in naher Umgebung nicht vorhanden. Die Mischgebiete bilden einen planerischen Übergang von Gewerbe- zu Wohnnutzung. Verkehrslärm von der Bundesstraße her muss im weiteren Verfahren über festzusetzende Maßnahmen in die Planung einbezogen werden.

Denkmäler und kartiertes Biotop: Die Umgriffsfläche weist weder Kultur- noch Naturdenkmäler auf. Gleiches gilt für Bodendenkmäler. Das bestehende Biotop wird in die Bauleitplanung inte-

griert und seine ökologischen Funktionen gesichert und aufgewertet. Potenzielle Flächenerweiterungen des Biotops in der Fläche über den kartierten Bereich hinaus bleiben erhalten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sollen folgende städtebauliche Ziele über geeignete und angemessene Festsetzungen erreicht bzw. gefördert werden:

- Bereitstellung von Gewerbegrundstücken sowie Grundstücken für gemischte Nutzungen: Förderung der kommunalen Wirtschaft sowie Bekämpfung von Wohnungsnot;
- Weitgehend bedarfsgerechte Bauflächen-Entwicklung (Flächenbedarf konkret mit den Gewerbetreibenden abgestimmt);
- Förderung von örtlichen Gewerbebetrieben sowie kommunalen Einrichtungen, die bereits bestehen (Ermöglichung von Erweiterung/ Umsiedlung), Verhinderung von Abwanderung;
- Überörtliche Anbindung der Betriebe und Wohnungen mit kurzer oder direkter Anbindung an die Bundesstraße, Schonung untergeordneter Verkehrswege, kurze Anbindung an die Altstadt;
- Weiternutzung von bereits genutzten Flächen außerhalb der Landwirtschaft (Sandabbau, ehemalige Gehöfte, bestehende Betriebe).
- Höhenbegrenzung von Abgrabung und Aufschüttung, um Bebauung zu fördern, die auf die Hangsituation eingeht;
- Bebauung integriert sich ins Gelände: Festgesetzte Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenlage der Erdgeschoss-Ebene. Deren Höhe bezieht sich auf das bestehende bzw. natürliche Gelände zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Erstellung. Je höher die Erdgeschoss-Ebene oberhalb des natürlichen/bestehenden Geländes liegt, umso mehr reduziert sich die zulässige Wandhöhe.
- Flächensparendes Bauen: vergleichsweise niedrige GRZ von 0,4 bis 0,6, bei großzügiger Höhenentwicklung (Wandhöhe);
- Geringe Flächenversiegelung: Verbindliche Festsetzungen, die zu einem hohen Entsiegelungsgrad auf den Bauparzellen beitragen: entsiegelte Zufahrten im Mischgebiet sowie entsiegelte Stellplätze und Lagerflächen im gesamten Umgriff.
- Wertvolle Grünstrukturen bleiben erhalten.
- Sorgsamer Umgang mit Regenwasser: Festsetzung von Zisternen, Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Vorfluter, alternativ Versickerung auf dem eigenen Grundstück;
- Förderung von solarer Strahlungsenergie: Zulässigkeit von Panel-Aufständerungen auf Dachflächen;
- Hoher beizubehaltender bzw. umzusetzender Begrünungsanteil im Umgriff des Bebauungsplans: Schonung von Gehölzen, einzuhaltende Abstände zu bestehenden Gewässern und Gehölzen: Beitrag zu Klima- und Artenschutz, hohe Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich, Erhalt von ökologischen Funktionen;

6. Art der baulichen Nutzung

Im Umgriff des Bebauungsplans werden 3 unterschiedliche Nutzungsgebiete ausgewiesen: Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Städtischer Bauhof.

Grundsätzlich sind alle der jeweiligen Gebietskategorie zugeordneten allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich. Einzig die gem. BauNVO ausnahmsweise zuläs-

sige Nutzung als Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten wird ausgeschlossen, da sie nicht zum Charakter der Stadt Dorfen passt und der Standort unmittelbar an das bestehende Stadtgebiet angrenzt. Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich möglich. Um den Bauwerbern Klarheit zu verschaffen, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Festsetzungskatalog für Gewerbegebiete und die Gemeinbedarfsflächen explizit genannt.

Die Stadt Dorfen hat sich das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen 2017“ auferlegt, um die innerstädtischen Funktionen zu stärken und unzulässige Einzelhandelsagglomerationen in den Randlagen zu vermeiden. Dieses Konzept ist anzuwenden. Die Verpflichtung zur Anwendung wurde für die Gewerbe- und Mischgebiete textlich festgesetzt. Das Konzept ist auf der Internetseite der Stadt Dorfen einsehbar. Demnach ist die Umgriffsfläche als dezentrale Lage eingestuft. Es bedeutet den Ausschluss von Sortimenten des Innenstadtbearbedarfs sowie Nahversorgungsbedarfs.

7. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

In den Gewerbegebieten des Geltungsbereichs, sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die vorgesehene Nutzung der Flächen bereits konkret absehbar, da die erweiternden bzw. sich ansiedelnden öffentlichen und privaten Betriebe bekannt sind. Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens gab es intensiven Austausch zwischen der Stadt Dorfen, den Planern und den betreffenden zukünftigen Nutzern der Flächen, was die betrieblichen, aber auch die städtebaulichen Anforderungen angeht.

Bei den gesetzten Betrieben handelt es sich ausschließlich um flächenintensive Betriebe (städtischer Bauhof, Erweiterung Biomasse-Heizwerk, Erweiterung eines Tiefbaubetriebs sowie eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs, dezentraler Lager-Standort für ein Bauunternehmen). Sie benötigen großflächige Gebäude, vornehmlich zur Lagerhaltung und als Werkstätte aber auch für Verwaltung, sowie offene Lagerflächen, Rangierflächen, Stellplätze für Fuhrpark und PKWs. Die Stadt Dorfen hat sich daher entschlossen, die GRZ I an den tatsächlichen Bedarf der Unternehmen anzupassen. Diese liegt bei den Gewerbegebieten und in der Gemeinbedarfsflächen zwischen 0,4 und 0,6. Mit einer Wandhöhen-Ausweisung von 9 m - Firsthöhe 11 m – wird auch mehrgeschossiges Bauen angeregt, z.B. beim Verwaltungsbau. Wer seine Erdgeschoss-Ebene weit aus dem natürlichen/ bestehenden Gelände hebt, darf weniger hoch bauen. Dadurch soll die Einfügung ins Gelände gefördert werden.

In der Gemeinbedarfsfläche 2 im Nordwesten des Geländes werden die Festsetzungen auf die Errichtung von Siloanlagen und einer Salzlagerhalle, die eine besondere Höhe erfordert, eingegangen. Durch den vorher erfolgten Sandabbau ist in diesem Bereich das Gelände niedriger als ursprünglich, so dass die größere Höhenentwicklung städtebaulich und im Landschaftsbild vertretbar ist.

Da neue Flächenausweisungen immer Bodenversiegelungen bedeuten, möchte die Stadt Dorfen die für betriebliche Abläufe benötigten Flächen zur Verfügung stellen und die erforderliche Flächenausnutzung zulassen. Die Betriebe brauchen eine maximale Nutzbarkeit des Geländes, weswegen die Überschreitungen (GRZ II) auf 0,8 festgelegt wird. Dabei werden festgesetzte Grünflächen nicht in die Berechnung einbezogen. Lagerflächen, die temporär genutzt werden und keine bauliche Einhausung o.ä. benötigen, dürfen zur GRZ II gerechnet werden.

Gleichzeitig wird eine Höhenentwicklung zugelassen, die auch mehrgeschossige Bebauung zulässt, und die Baugrundaussnutzung bzw. Flächeneinsparung bewirken kann.

Diese Festsetzungen zielen darauf ab, gleichzeitig ein angemessen hohes und für Gewerbebetriebe attraktives Baurecht zu ermöglichen, das den Anforderungen an betriebliche Abläufe gerecht wird.

Eine Geschossflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan in den Gewerbegebieten bewusst nicht fest, da städtebaulich wirksam die Raumkubatur ist, die über andere Festsetzungen, vor allem Wand- und Firsthöhe, Gebäudelänge etc. definiert wird. Betriebe, die überwiegend Büroarbeitsplätze benötigen, können ggf. eine höhere Anzahl an Geschossebenen verwirklichen als Betriebe, die hauptsächlich Lagerhallen mit großen Raumhöhen benötigen. Eine städtebauliche Relevanz liegt aus Sicht der Stadt Dorfen in der zulässigen Kubatur, weniger in der Anzahl der Geschosse.

Im Mischgebiet, das kleinteiliger organisiert ist, und das sich mit den Festsetzungen näher an die Kubaturen der angrenzenden Dorfer Bestandssiedlungen im Südosten orientiert, wird zumindest die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Hier möchte man eine für den Stadtrand angemessene Dichte mit idealerweise kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben in Kombination mit Wohngebäuden herstellen.

8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

In der Planzeichnung wurden die Baugrenzen für Hauptgebäude großzügig festgesetzt. Gewerbebetriebe haben unterschiedliche Bedürfnisse, die über eng gesteckte Baugrenzen nicht abbildbar sind. Im Mischgebiet wurde die Parzelleneinteilung kleinteilig gewählt, weil diese für diese Gebietsart wahrscheinlicher ist.

Es gilt das Abstandsflächenrecht der BayBO im Geltungsbereich. Dies ist wichtig, da die Baugrenzen über die Parzellengrenzen hinweg gelegt wurden. Grenzübergreifende Bauräume sichern Flexibilität bei der Grundstücksvergabe.

Die Bauweise wurde mit der offenen Bauweise so definiert, dass Grenzabstände notwendig sind. Mit Hinblick auf die Maßstäblichkeit in der ländlich geprägten Stadt Dorfen sowie der Hangsituation, hat man sich entschlossen, eine Längenbegrenzung für Gebäude von 100 m nur in den großflächigen Teilgebieten GemFl 1+2, GE 1, GE 2) einzuführen.

In den Mischgebieten sowie in GE 3 möchte man einen kleineren Maßstab der Bebauung sicherstellen, so dass hier die Gebäudelänge auf 50 m begrenzt ist.

9. Festsetzungen zu Dachflächen und Fassaden

Da die Ausbildung von Dach- und Fassadenflächen eine wichtige Rolle bei der Verfolgung von Klimaschutzzielen einnimmt, wurde ein Unterpunkt mit textlichen Festsetzungen zu genannten Themen geschaffen. Mit den Festsetzungen zu Dachflächen möchte die Stadt Dorfen die Bauwerber anregen, eine moderne und klimagerechte Bebauung umzusetzen.

In den Gewerbegebieten sowie auf der Gemeinbedarfsfläche (städt. Bauhof) sind flache bzw. flachgeneigte Dächer bis 12° zulässig, um ein einheitliches Bild in der Dachlandschaft zu erzeugen, welches für gewerbliche Bauten üblich und angemessen ist. Eine Häufung von stark voneinander abweichenden Dachneigungen soll aus optischen Gründen vermieden werden. Einzig im westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche, wo die Salzhalle des Bauhofs verortet wird, die besonders hohe Toreingangshöhen benötigt, wird die Dachneigung nicht vorgeschrieben, sondern allein über die festgesetzte Firsthöhe begrenzt.

Die flachen Neigungen bis 12° bieten sich besonders gut als Gründach an - auch für eine kombinierte Nutzung mit aufgeständerten Solarpanels. Die Festsetzung soll als Anregung, nicht als Zwang verstanden werden. Begrünte Dachflächen speichern Regenwasser und sind pflegeleicht. Der verzögerte Wasserabfluss leistet einen wichtigen Beitrag im Entwässerungskonzept. Zudem wirken begrünte Dachsysteme temperaturregulierend, bewirken Isolierung im Sommer und Winter sowie Schalldämmung. Die Förderung von Biodiversität und die Verbesserung des Mikroklimas sind weitere Vorteile.

Ziel ist es, eine Dachlandschaft anzuregen, die sich begrünt zeigt und über die gesetzlich vorgegebene Pflicht nach Art. 44a BayBO hinausgehend einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

In den Mischgebieten, die kleinteiliger organisiert sind, ist eine Dachneigung bis 30° zulässig. Die Mischgebiete stellen mit ihrer höheren zulässigen Dachneigung und niedriger Wandhöhe einen Übergang zum kleinteiligen Stadtgebiet Dorfen mit seinen Wohnsiedlungen dar. Durch die höhere Dachneigung sind Dachgeschosse besser nutzbar und schaffen zusätzlichen Wohn- oder Gewerberaum.

Fassadengestaltung wird maßvoll über Festsetzungen geregelt. Grundsätzlich soll gestalterische Freiheit erhalten bleiben, doch insbesondere lange Fassaden ohne jegliche Gliederung vermieden werden. Eine konkrete Maßnahme zur Gliederung wird dabei nicht vorgeschrieben. Öffnungslose und ungegliederte Fassaden über 30 m Länge sind jedoch verpflichtend zu begrünen.

10. Einzäunung, Einfriedung

Im Umgriff siedeln sich Gewerbebetriebe an. Hier können Sicherheitsaspekte eine Einzäunung bis zu 2,0 m Höhe erfordern. Diese ist sockellos und mit 15 cm Bodenabstand auszubilden, um das Passieren von Kleinsäugern zu ermöglichen. Die Gestaltung soll unauffällig – transparent – erfolgen und hinterpflanzt werden.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Wenn Baugrundstücke an Ausgleichsflächen grenzen, ist entlang der gemeinsamen Grenze eine Einzäunung der Baufläche zulässig.

11. Geländeänderungen

Das Baugebiet befindet sich in heterogenem Gelände, bestehend aus Hanggelände unterschiedlicher Neigung sowie flacheren Bereichen, die vor allem aufgrund der aktuell noch andauernden Sandabbauarbeiten auf den Parzellen 7 und 8 entstanden sind bzw. noch weiter entstehen.

Die Planungen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auf die Topografie abgestimmt werden. Oft gestaltet sich das schwierig, gerade wenn es sich, wie in diesem konkreten Fall, um flächenintensive Gewerke handelt, die idealerweise ein ebenes Gelände für Lager-, Rangier- und Stellflächen benötigen.

Um im Rahmen von Planungs- und Bautätigkeit gestalterische und funktionale Spielräume zu schaffen, wurde ein Bereich von 2,5 m unter und über natürlichem/bestehenden Gelände für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Bauparzellen freigegeben.

Die planerische Bestrebung ist, das natürliche bzw. bestehende Gelände in seiner Topografie nach Möglichkeit zu erhalten und im Rahmen von zulässigen Geländeanpassungen die natürliche Topografie für die Bebauung zu nutzen (z.B. über in den Hang eingeschobene Bauweise).

Stützwände sollen im Baugebiet aus optischen Gründen keine vorherrschenden Elemente werden. Daher hat man sich entschlossen, deren Zulässigkeit auf eine sichtbare Maximalhöhe von 2,5 m bzw. 3,5 m (wenn Absturzgefahr besteht) zu begrenzen und die Begrünung von Stützwänden ab 1,5 m Höhe verbindlich zu fordern.

Stehen die Stützwände in direktem Zusammenhang mit offenen Lagerflächen - quasi als einseitige Begrenzung einer Lagerfläche - muss keine Begrünung erfolgen.

Mit den festgesetzten Begrenzungen sollen Anböschungen angeregt werden, die grundsätzlich den Stützwänden vorzuziehen sind.

12. Werbeanlagen

Bei Festsetzungen zu Werbeanlagen wurde darauf Wert gelegt, unruhige und störend auf die Umgebung einwirkende Anlagen auszuschließen. Insbesondere dürfen Autofahrer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt werden. Das führt zu Ausschluss von bestimmter Werbeanlagen, die man im Bebauungsplan als unzulässig festsetzt (z.B. bewegliche und blinkende Werbeanlagen, etc.). Zugleich soll mit den getroffenen Festsetzungen störende Fernwirkungen im ländlichen Umfeld minimiert werden.

Auch möchte man Werbemaßnahmen insgesamt geringhalten, so dass Fremdwerbung, gemeint ist Werbung für Firmen, die an anderer Stelle angesiedelt sind, im Umgriff des Bebauungsplans ausgeschlossen ist.

13. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung städtebaulich und landschaftsräumlich einzubinden.

Die Grünordnung im Planungsgebiet ist geprägt von umfangreichen Ausweisungen an Grünflächen, die die bestehenden Gehölzbestände aufgreifen und über Festsetzungen sichern. Insbesondere der Schutz und Erhalt von Bestandgehölzen und ökologischen wertvollen Flächen im Geltungsbereich sind Konzept der vorliegenden Planung. Gleichzeitig beschränkte man sich bei der Ausweisung der Bauflächen auf Flächen, die in der Vergangenheit entweder bereits überbaut wurden (bestehende Betriebsgelände), die nicht mehr in ihrem natürlichen Zustand vorgefunden werden (Sandabbauhalde) oder landwirtschaftlich intensiv genutzt werden (geringe ökologische Wertigkeit).

Zentrales Element ist der nach Nordosten fließende kleine Bach, dessen Naturraum um sein Quellgebiet und seine Talaue auch nach der Gebietserschließung und Bebauung dauerhaft erhalten bleiben soll. Die Gebiete um den Bachlauf sind auch außerhalb des kartierten Biotops als ökologisch wertvoll einzustufen. Sie prägen das Gebiet räumlich, bilden Zäsuren und abgrenzende Bereiche, so dass trotz der intensiven gewerblichen Nutzungen, die dort betrieben werden (Sandabbau, Heizwerk, Tiefbau- und Garten- und Landschaftsbaubetriebe), ein natürliches Umfeld vorherrscht. Die Bestandsgehölze bewirken räumliche Gliederung, Sichtschutz und Abgrenzungen innerhalb des Geltungsbereichs, so dass die einzelnen ausgewiesenen Gebiete, trotz teilweise großer Flächen keine großmaßstäbliche Wirkung entfalten.

Das Konzept ist davon geprägt die bestehenden Grünstrukturen im Gelände zu erhalten, aufzuwerten und zu ergänzen. Während eine blickdichte Eingrünung zur Bundesstraße durch Bepflanzung am Schallschutzwall lediglich geschlossen wird, werden im Norden, Westen und Osten zur freien Landschaft und zur Wöllinger Straße hin Grünstreifen mit Pflanzvorgaben vor die Bebauung gelagert. Dies trägt zur Einbindung in die Landschaft bei, mindert die Einsehbarkeit

des Gebiets und dient als Habitat für verschiedene Tierarten. Die mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Randeingrünungen variieren abhängig von der jeweiligen (ökologischen) Funktion in der Breite. Insgesamt wird durch die Eingrünungsmaßnahmen die Umweltqualität in den Gebieten und die Habitatsvernetzung für die dort lebenden Tierarten erhöht.

In den tief gelegenen Flächen um die Bachquelle und den Bachlauf wird die Anlage von zwei naturnah gestalteten Regenrückhaltemulden festgesetzt. Diese müssen im Rahmen der Erschließungsplanung noch in ihrer exakten Dimension (Volumen) und Einbettung in die Topografie konkretisiert werden. Das bedeutet, dass die in der Planzeichnung dargestellte Lage, Form und Größe ggf. noch angepasst werden müssen.

Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z.B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern, um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden und gestalterische Freiheit zu gewährleisten. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung des Straßenraumes sowie der Eingrünung des Baugebiets an geeigneter Stelle. Die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Um eine Durchgrünung im Gewerbegebiet über die festgesetzten Grünflächen hinaus zu gewährleisten, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen, soweit diese nicht als Fahr-, Lager-, Park- oder Gehflächen dienen. Zudem wurde festgesetzt, dass ohne direkte Standorte vorgeben zu müssen, für je 650 m² - sowie bei den größeren Grundstücken je 1.300 m² - angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Durch entsprechende Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den Bauflächen, sowie zu Fassadenbegrünung wird sichergestellt, dass auch im auf den Bauflächen eine qualitätvolle Begrünung gewährleistet ist. Zusammen mit den Gehölzbeständen im Geltungsbereich, die für zahlreiche Sichtunterbrechungen sorgen, wird sich das Gebiet zu einer durchgrünten Misch- und Gewerbefläche entwickeln.

Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden v.a. mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien erreicht.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Zufahrten und offenen Lagerflächen wird die Versiegelung wirksam reduziert.

Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen. Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (mind. 15 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden.

Da die Bedeutung der geplanten Eingriffsflächen des Bebauungsplans für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch grundsätzlich unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Schutzgebiete werden nicht in die Planung einbezogen.

Der durch den Bebauungsplan erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wurde untersucht und der entsprechende Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Mögliche Bachbettverlegung: Prüfung im Laufe des Verfahrens

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine Bachbettverlegung weiter südlich auf die Fläche C3 geprüft. Dabei ist eine hochwertige Renaturierung des möglicherweise begradigten bestehenden Bachlaufs als naturschutz- und artenschutzfachliche Maßnahme angedacht. Ziel ist einerseits eine Abrundung der nördlichen Baufläche GE 3, um die Bebaubarkeit der Parzelle 9 zu optimieren, die mit dem gegenwärtigen Zuschnitt und den einzuhaltenden Abständen zum Bachbett und zum Biotop in der wirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt ist. Die ausgeweitete Baufläche soll mit der Schaffung neuer Habitats für die im Gebiet lebenden Arten, ggf. Herstellung von naturnahen Überschwemmungsflächen oder anderen Maßnahmen einen echten Mehrwert für Artenschutz und Natur bringen, der den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt mindert und ausgleicht.

Die Verlegung soll mit Fachleuten (insbes. der Unteren Naturschutzbehörde, Gutachter der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) besprochen und dabei Vor- und Nachteile abgewogen werden. Die möglichen Maßnahmen sind im aktuellen Planstand nicht dargestellt und berücksichtigt. Die Prüfung findet im Laufe des weiteren Verfahrens statt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 Gewerbe- und Mischgebiet handelt, ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Bebauungsplanfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021).

Entsprechend dem berechneten Ausgleichsflächenbedarf in WP (Wertpunkte) werden im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Ausgleichsflächen inkl. dem sich daraus ergebenden Umfang ermittelt. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs von 42.228 WP ist im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Umfangs des Bebauungsplans in einem Umfang von 9.309 m² festgesetzt. Dabei können 7.732 WP auf das städtische oder auf private Ökokonten gutgeschrieben werden.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

14. Artenschutz

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:

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

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Landschaftsökologen Dipl.-Ing. Klaus Burbach aus Marzling durchgeführt. Da der Bereich von GE 3 erst spät in den aktuellen Umgriff integriert wurde, war dieser Bereich nicht Teil der Untersuchungen.

Die durchgeführten Untersuchungen betrachteten aufgrund der vorgefundenen Situation in erster Linie Vögel (insbes. Uferschwalben und Bienenfresser im Bereich des Sandabbaugeländes), Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

Die Ergebnisse zeigen, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegt. Dies erfordert aber die vollständige Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren kontinuierliche Umsetzung vor und während des Vorhabens.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen wurden in Absprache mit dem Gutachter in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Zusammenfassung der saP wird im Umweltbericht dargestellt. Das Gutachten ist Anhang der Begründung zum Bebauungsplan.

15. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Grundsatzbeschlüsse des Dorfer Stadtrats wurden in die Planung einbezogen. Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt, z.B.:

- Bauflächen liegen außerhalb von ökologisch hochwertigen Flächen. Bestehende Gehölzstrukturen und weitere ökologisch erhaltenswerte Flächen wurden in die Planung integriert und bleiben erhalten → Verschattung und Bindung von CO₂
- Nutzung regenerativer Energien
- Grundsatzbeschluss der Stadt Dorfen zur Installierung von Zisternen wurde in die Planung als Festsetzung aufgenommen → Regenwasserrückhaltung
- Rückhaltebecken werden auf ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausgelegt → Regenwasserrückhaltung, Schutz vor Überschwemmung.
- Umfangreiche Festsetzungen einer Ein- und Durchgrünung der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen und Feldheckenstrukturen → Bindung von CO₂
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Lagerflächen und in Teilbereichen auch Zufahrten → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf
- Begrünungspflicht für öffnungslose Fassaden über 30 m Länge und Stützwänden über 1,5 m Höhe → Bindung von CO₂, Wasserspeicherung
- Nutzung der bereits bestehenden Zufahrtsstraße für den Sandabbau → Vermeidung von Neuversiegelung

16. Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro Greiner in Auftrag gegeben. Bisher erfolgt ist eine Voruntersu-

chung, die im Laufe des Verfahrens angepasst und konkretisiert wird. Das vorläufige Gutachten liegt der Begründung als Anhang bei (s. 21. Erstellte Gutachten).

Das Plangebiet ist beeinträchtigt von Verkehrslärm, der durch die südwestlich vorbeilaufenden B15 verursacht wird. Im Umgriff bzw. im nahen Umfeld befinden sich die bestehenden geräuschintensiven Unternehmungen, das Heizwerk Rinning. In die Berechnungen müssen zusätzlich der neu entstehende Bauhof und die Gewerbeerweiterungen /-neuansiedlungen einbezogen werden. Schutzbedürftige Wohnbebauung (vor allem im neuen Mischgebiet, aber auch bestehende Wohnungen) muss dabei berücksichtigt werden.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungen der Voruntersuchung folgende Ergebnisse:

- Im Nahbereich zur B 15 erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu etwa 77 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts (der festgesetzte Schallschutzwall ist noch nicht in die Berechnungen berücksichtigt)
- In einem Abstand von etwa 55 m bzw. 70 m von der B 15 werden Werte in Höhe von etwa 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts erreicht.

In Bezug auf die ermittelte Belastung aufgrund von Verkehrsrgeräuschen sollte daher im weiteren Verfahren aus schalltechnischer Sicht eine Abschirmung (Wall – teilweise bereits in der Planung enthalten - oder Wand) entlang der B 15 und/oder eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 15 vorgesehen werden.

Darauf aufbauend sind die weiteren Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzkonzepte am Gebäude, erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteilflächen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) zu konkretisieren.

Gewerbelärm: Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Belüftungseinrichtungen) reagiert werden kann. Die Immissionsrichtwerte sind 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) einzuhalten. Um das Heizkraftwerk nicht in seinem Emissionsvermögen einzuschränken, sind innerhalb des geplanten MI-Gebietes folgende Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu beachten (Planzeichen A.17). Dies gilt ggf. auch für eine mögliche schutzbedürftige Bebauung (Wohnnutzung) in Gewerbegebieten:

- Geeignete Grundrissplanung, die in Bereichen (Fassaden) mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist dies nicht möglich, so sind dort im Einzelfall vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (bzw. Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.

Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an Fassaden mit überschrittenen Richtwerten liegen, müssen festverglast ausgeführt werden.

Ob auch die Errichtung von Lärmschutzwänden zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen zielführend ist (die aufgrund der Topografie voraussichtlich erhebliche Höhen aufweisen müssten), ist im weiteren Verfahren zu klären.

17. Erschließung

Verkehrerschließung: Grundsätzlich besteht für den Geltungsbereich durch die Lage an der Bundesstraße B15 eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Sowohl der Weg in die Dorfer Altstadt und zum Bahnhof als auch das Erreichen der Autobahn A94 erfolgt über die B15 Richtung Wasserburg. In nördlicher Richtung liegen Taufkirchen (Vils) und Landshut mit der Anbindung an die A92. Die Kreisstadt Erding ist über die B15 sowie ST 2084 in etwa 20 Minuten zu erreichen.

Die nächsten Bushaltestellen liegen mit jeweils 5 Minuten Fußweg etwa 350 m vom Geltungsbereich entfernt (Dorfen, Friedhof sowie Dorfen, Ludwig-Mertl-Straße).

Grundsatz des Verkehrerschließungs-Konzepts ist es, die neu entstehenden Gebiete nicht direkt an die B15 anzuschließen, sondern die Anbindung über die bestehende Abzweigung Richtung Rinning (Wöllinger Straße) zu führen. Da im Geltungsbereich seit einigen Jahren Sandabbau betrieben wird, besteht seit einigen Jahren bereits eine Belastung durch LKW-Verkehr an der Abzweigung, die mit Einstellung des Sandabbaus entfällt und durch den Verkehr, der durch die vorliegenden Baugebiete ausgelöst wird, abgelöst wird. Mit dem Ausbau der Abzweigung mit Linksabbiegerspur, soll hier eine Entlastung für den Verkehrsfluss erfolgen, da Aufstauungen auf der Bundesstraße wirksam werden müssen. Sowohl der Verkehr zu den Gebieten MI 1 und MI 2, GE 1 bis GE 3 als auch zur Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) wird über diese bestehende Abzweigung erfolgen. Der Verkehr, der durch den städtischen Bauhof ausgelöst wird, wird aus südlicher Richtung über die B 15 erfolgen (als Rechtsabbieger von der Altstadt Dorfen kommend).

Die bestehenden Gewerbebetriebe, die im **GE 2** angesiedelt sind, verfügen heute bereits über eine direkte Zufahrt zur B15. Es ist vorgesehen einen Teil des auf der Parzelle verursachten Verkehrs über die Wöllinger Straße zu führen. Der Rest soll wie bisher über eine direkte Zufahrt auf die B15 geführt und über Festsetzung gesichert werden. Dabei soll die Zufahrt um etwa 40 m nach Nordwesten verschoben werden, wo eine weitere Privatzufahrt auf das Flurstück Nr. 1246 bzw. 1246/4 einmündet. Diese soll mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet werden. Grundsätzlich werden in der Zahl keine neuen Zufahrten geschaffen, aber eine bestehende Privatzufahrt durch eine Linksabbiegerspur ertüchtigt. Die heute schon bestehende Einfahrt in Parzelle 7 bleibt zwar bestehen, wird aber in der Praxis nur noch eine geringe Bedeutung haben. Grund für die Verlegung der Ausfahrt und den Ausbau mit Linksabbiegerspur ist der Erhalt der Flexibilität für die über 20.000 m² große Bauparzelle Nr. 7 (z.B. bei Grundstücksteilungen oder bei Ansiedlungen zusätzlicher Gewerbeeinheiten).

Um die **Mischgebiete**, die **Gewerbegebiete 2 und 3** sowie den **städtischen Bauhof** (Gemeinbedarfsfläche) zu erreichen, ist die Abzweigung der Äußeren Erdinger Straße Richtung Rinning (Wöllinger Straße) zu nehmen.

MI 1, dessen Fläche voraussichtlich zunächst im Familienbesitz bleibt, wird weiterhin über die Bestandszufahrt im Süden angefahren. Zwei Stichstraßen mit jeweils einem Wendeplatz zweigen von der Wöllinger Straße ab und erschließen die Gebiete **MI 2** bzw. **GE 2, GE 3** und den **Bauhof**. Die nördliche Stichstraße besteht bereits. Sie wurde für den Sandabbau ausgebaut. Die südliche Stichstraße ins **MI 2** wird über einen Geh- und Radweg direkt mit dem Geh- und Radweg entlang der Äußeren Erdinger Straße (B15) kurzgeschlossen.

Erschließung von **GE 1**: Hierbei handelt es sich um die Erweiterungsfläche des städtischen Heizwerks Rinning (Bauparzelle 10). Diese Fläche wird über das Grundstück des Heizwerks intern erschlossen. Neue Zufahrten auf öffentliche Straßen sind daher nicht notwendig. Für den

Fall von Grundstücksteilungen oder Verkauf der Fläche sollten für dieses Grundstück Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte über das Vorderlieger-Grundstück dinglich gesichert werden.

Lage von Zufahrten:

Die Lage der Zufahrten wurden dort festgesetzt, wo die Lage und die Anzahl von Belang ist bzw. nicht überschritten werden sollte. Insbesondere gilt das für die Bundesstraße und die großflächigen Bauparzellen 7 und 8. Dort, wo die Lage nicht festgesetzt wurde, ist die Position und die Anzahl nach Nutzungserfordernis an der direkt angrenzenden Erschließungsstraße (nicht in festgesetzten Grünflächen) wählbar.

Sichtdreiecke:

Bei den neu angelegten Straßen und Abzweigungen bzw. bei den zukünftig höher frequentierten Zufahrten auf die B15 wurden freizuhaltende Sichtdreiecke in die Planung aufgenommen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dabei wurde das Dreieck an der B15 auf eine Geschwindigkeit von 100 km/h ausgelegt (Schenkellänge 200 m) und die Dreiecke an der Wöllinger Straße auf eine Geschwindigkeit von 70 oder 80 km/h (Schenkellänge hier jew. 120 m). In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die zulässige Geschwindigkeit aufgrund der Ansiedlung des Bauhofs und der übrigen Betriebe sowie der Wohnbebauung reduziert wird.

Regenwasser:

Grundsätzlich bietet der zentral im Umgriff entspringende und nach Nordosten abfließende Bach gute Möglichkeiten anfallendes unverschmutztes Regenwasser von beiden Hangseiten einzuleiten. In die Planung wurden zwei neu anzulegende Regenrückhaltemulden aufgenommen. Mit Stadtrats-Beschluss soll die Rückhaltevorrichtungen für sauberes Niederschlagswasser auf ein 100-jähriges Hochwasser-Ereignis ausgelegt werden. Die erforderlichen Regenrückhaltevolumen werden im Zuge der Erschließungsplanung konkret ermittelt. Die im Plan dargestellten naturnah gestalteten Becken können daher in der Dimensionierung, Lage und Einbettung in die Topografie noch angepasst und optimiert werden. Der städtische Grundsatzbeschluss zur Vorhaltung von Zisternen mit Zwangsentleerung auf den Privatgrundstücken wurde ebenfalls für den Geltungsbereich festgesetzt.

Sollte Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken möglich sein (vor allem im nördlichen Teil, wo Sandabbau betrieben wurde, ist dies wahrscheinlich), ist alternativ zur Einleitung in den Vorfluter Versickerung zulässig. Idealerweise ist hierfür die belebte Oberbodenschicht zu nutzen.

Die Zulässigkeit von Dachbegrünung fördert klimafreundliche Maßnahmen, den natürlichen Wasserkreislauf auf dem Grundstück zu erhalten und nachhaltige direkt Entwässerungskonzepte auf den Privatgrundstücken zu entwickeln.

Frischwasserversorgung: Es besteht die Möglichkeit die neu hinzukommenden Anwesen an die bestehende Frischwasserversorgung der Stadtwerke Dorfen anzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung: Der Geltungsbereich ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Bestehende Gebäude im Geltungsbereich nutzen Kleinkläranlagen. Aufgrund der Topografie ist eine Freispiegel-Entwässerung nicht möglich. Das an den Geltungsbereich angrenzende Heizwerk der Stadtwerke Dorfen ist als einzige Einheit im Dreieck zwischen Äußere Erdinger Straße und Wöllinger Straße über eine Pumpstation an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen. Ob und in welcher Weise das Gebiet an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden kann, wird im Laufe des Verfahrens unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht.

Wärmeversorgung: Durch die räumliche Nähe zum Heizwerk Dorfen ist der Anschluss der Gebiete an die Nahwärmeversorgung wahrscheinlich. Gleiches gilt für die Versorgung mit Erdgas. Da das Heizen mit Erdgas dem Klimaschutz langfristig nicht zuträglich ist und die Preisentwicklungsprognose negativ ausfällt, ist eine andere oder zusätzliche Art der Wärmeversorgung für das Gewerbegebiet vorzuziehen.

Dezentrale Lösungen über Wärmepumpen in Verbindung mit selbst erzeugtem Solarstrom sind nachhaltig und können auf jeder Parzelle unabhängig errichtet werden.

18. Erdgasleitung

Im Geltungsbereich liegt eine 70bar-Hochdruckleitung. Betreiber ist die Erdgas Südbayern. Die Lage der Leitung ist mit einem 2x 3m breiten Schutzstreifen in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen worden. Der Schutzstreifen ist frei von Bebauung zu halten. Verkehrsflächen, die die Leitung queren und grundsätzlich rückbaubar sind, sind in Abstimmung mit Erdgas Südbayern zulässig. Die Bepflanzung ist strengen Regeln unterworfen, die das Unternehmen vorgibt.

Die Planung wurde so gestaltet, dass die bestehende Leitungstrasse einbezogen wurde. Dieser Bereich wird frei von Bauräumen gehalten, auch frei von asphaltierter Verkehrsfläche.

19. Denkmalschutz

Baudenkmäler werden durch die Überplanung des Umgriffs nicht berührt. Sichtachsen auf Baudenkmäler werden nicht beeinträchtigt.

Im Umgriff befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal. Das nächste Bodendenkmal, dessen Benehmen noch nicht hergestellt ist, ist eine abgegangene Wallfahrtskapelle und Soldatenfriedhof der frühen Neuzeit („Heilig Blut in Rinning“). Es trägt die Aktennummer D-1-7739-0150 und liegt etwa 80 m nördlich der nördlichen Zufahrt ins Baugebiet an der Wöllinger Straße.

Weitere Bodendenkmäler befinden sich westlich und nordöstlich des Plangebiets in etwa 500 m und 800 m Entfernung.

Es handelt sich um eine Siedlung aus der Bronzezeit oder Urnenfelderzeit (D-1-7738-0037) sowie eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7738-0003).

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle von Tage tretenden Bodendenkmälern wird in der Satzung hingewiesen.

20. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB:

Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft: Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung betroffen, da Teile der neu entstehenden Bauflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet werden. Diese Flächen werden der Landwirtschaft auf Dauer verloren gehen. Ein anderer Teil der Flächen im Umgriff ist bereits versiegelt und bebaut. Bestehende Unternehmungen (Heizwerk, Garten- und Tiefbauunternehmungen) werden über die Ausweisung im Bebauungsplan erweitert. Für diese Unternehmungen besteht faktisch eine Ortsbindung, so dass die Unternehmenspläne nicht oder nur unter weit größeren Aufwendungen an anderer Stelle realisiert werden könnten.

Der Dorfener Bauhof wird aus dem innerstädtischen Bereich in die Randzone der Stadt ausgelagert. Die Entscheidungsfindung zur Standortwahl fand bereits vor einigen Jahren statt. Die

Stadt hat die Entscheidung zum gewählten Standortwahl nicht leichtfertig getroffen und mehrere Alternativstandorte in Dorfen miteinander verglichen. Die Fläche des neuen Bauhofs ist durch den Sandabbau bereits beeinträchtigt, so dass sie als Brachfläche zu bewerten ist. Flächen, die bereits eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, bleiben weitestgehend erhalten. Die entfallenden Feldflächen weisen insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen, soll in diesem Fall der Entstehung der Gewerbe- und Mischgebiete Vorrang gegeben werden, da der Standort für die vorgesehene Nutzung durch die ortsrandnahe Lage gute Standortvoraussetzungen aufweist.

Feldzugänge werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Angrenzende Feldflächen außerhalb des Umgriffs erfahren aufgrund vorgelagerter Verkehrsflächen und niedriger Bepflanzung kaum Verschattung, die durch das neue Baugebiet entsteht. Trotzdem wird auf einzuhaltende Abstandsflächen von Gehölzpflanzungen im Plan explizit hingewiesen.

Schonender Umgang mit Grund und Boden: Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Im nördlichen Teil des Planungsgebiets findet derzeit zeitlich bzw. ressourcenbedingt begrenzter Sandabbau statt. Die angrenzende Fläche und ein Teil des Planungsbereichs sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die restlichen Teilflächen werden intensiv als Ackerland und Grünland genutzt. Naturnahe Flächen sind nicht betroffen, bzw. werden innerhalb des Bebauungsplans geschont (Biotop, Bachlauf).
- Auf bestehende Gehölzstrukturen und schützenswerte Grünstrukturen wird in der Bauleitplanung eingegangen. Diese werden erhalten.
- Festgesetzte GRZ nicht höher als 0,6. Die festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich ausschließlich auf Bauflächen. Grünflächen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Zulässige Wandhöhen fördern mehrgeschossige und daher flächensparende Bauweisen.
- Pflicht zur Regenwasser-Rückhaltung in Zisternen und Regenwasserrückhaltebecken
- Festsetzung von überwiegend wasserdurchlässigen Belägen, zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen zu Erhalt des natürlichen Geländereiefs.

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Schonung von Gehölz bestanden und ökologisch hochwertigen Flächen innerhalb des Umgriffs. Rodungen von Bestandsgehölzen wurden minimiert.
- Nutzung einer bereits durch Sandabbau beeinträchtigten Fläche
- Erweiterung von bestehenden Unternehmungen reduzieren Flächenausweisungen an alternativer Stelle, wohin die Betriebe aussiedeln müssten.
- Zulässigkeit von kombinierten Dachflächen: begrüntes Dach mit Solarenergieanlagen → Nutzung regenerativer Energien → Bindung von CO₂ mit zusätzlicher Regenwasserrückhaltung

- Zulässigkeit von Aufständigung von PV-Anlagen auf Dächern → optimaler Wirkungsgrad durch optimale Orientierung und Neigung
- Umfangreiche Festsetzungen einer Ein- und Durchgrünung der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und Lagerflächen → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf
- Begrünungspflicht für öffnungslose Fassaden über 30 m Länge → Bindung von CO₂, Wasserspeicherung
- Weiternutzung der bereits für den Sandausbau angelegten Zufahrt im Nordosten → Vermeidung von Neuversiegelung

21. Erstellte Gutachten

Folgende Gutachten wurden vor bzw. während des Verfahrens erstellt. Die Unterlagen sind während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Dorfen einsehbar:

- Ingenieurbüro Greiner, Technische Beratung für Schallschutz, Germering: Aufstellung des Bebauungsplanes „Äußere Erdinger Straße / Rinning“, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Voruntersuchung) Nr. 224046 / 2 vom 17.06.2024
- Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe: Stadt Dorfen, Bebauungsplan Nr. 83 „Rinning“, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) v. 08.07.2026

Aufgestellt:

Dorfen, den

Dorfen, den

Claudius Siebert
Erster Bürgermeister der
Stadt Dorfen

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
Anger Groh Architekten