

# **Bebauungsplan Nr. 127:** **„GE Kloster Moosen Ost“**

Stadt Dorfen

---

## **Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung**



Quelle: Bayernatlas

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
T. 08081 604440 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom

**11.12.2024**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Anlass
2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen
7. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
8. Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und offenen Lagerplätzen
9. Grünordnerische Festsetzungen
10. Artenschutz
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Immissionsschutz
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung
14. Einzäunungen, Einfriedungen
15. Geländeänderungen
16. Werbeanlagen
17. Denkmalschutz
18. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB
19. Erstellte Gutachten

## 1. Anlass

Im Osten der Ortschaft Kloster Moosen soll auf dem Flurstücks Nr. 640/1 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 640 der Gemarkung Hausmehring ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf der Flurnummer 640/1 besteht bereits seit Jahren und in mehreren Generationen ein Tief- und Erdbaubetrieb, der zugleich einen Fuhr- und Kiesgrubenbetrieb mit Containerservice beinhaltet. Der Betreiber möchte sein Betriebsgelände auf dem angestammten Grundstück in Kloster Moosen maßvoll nach Osten erweitern und über die Bestandsgebäude hinaus ein weiteres Gebäude als Betriebshalle errichten.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, angestammte Gewerbetreibende in ihrer Betriebsausübung zu unterstützen und im Gemeindegebiet zu halten, auch dann, wenn Betriebserweiterungen in der Fläche notwendig werden. Zu diesem Zweck soll im Rahmen gemeindlicher Bauleitplanung die Grundlage für eine Umsetzung geschaffen werden, da die städtebauliche Verträglichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Zu diesem Zweck wurde in der Stadtratsitzung am 14.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ aufzustellen. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde beauftragt ein städtebauliches Konzept auf dem Grundstück zu erarbeiten und die Planung durchzuführen.

## 2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens

Die Fläche des Planungsumgriffs befindet sich aktuell nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für das bestehende Betriebsgelände sowie für die geplante Betriebserweiterung nach Osten. Die im Umgriff verlaufende Flurstücksgrenze sollte daher aufgelöst und die enthaltene Teilfläche des Flurstücks Nr. 640 Gemarkung Hausmehring dem bestehenden Flurstück 640/1 zugeschlagen oder für diese Fläche eine eigene Flurnummer ausgewiesen werden.

Der südwestliche Bereich des Umgriffs, in dem die Bestandsgebäude liegen, befindet sich im Umgriff der rechtsgültigen Innenbereichssatzung „Kloster Moosen“. Der vorliegende Bebauungsplan überplant die Satzung auf der betreffenden Teilfläche der Flurnummer 640/1 Gemarkung Hausmehring.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der südwestliche Teil der Umgriffsfläche als Gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die zum jetzigen Zeitpunkt genutzte Betriebsfläche erstreckt sich mit offenen Lagerflächen und Stellplätzen für Fahrzeuge darüber hinaus in den noch nicht ausgewiesenen Bereich nach Norden, Nordosten und Osten. Dieser Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Zusätzlich soll die Betriebsfläche um einen Streifen von 15 m nach Osten über die bestehende Grundstücksgrenze hinaus erweitert werden. Direkt südlich des Umgriffs führt ein überörtlicher Radweg entlang der Kloster Moosener Ortsstraße von Dorfen kommend nach Schwindkirchen.

Die gesamte Umgriffsfläche des Bebauungsplans bedingt daher eine Flächennutzungsplanänderung zur Gewerbefläche mit Ortsrandeingrünung, die als 24. Änderung (Plangebiet „Kloster Moosen Ost“) im **Parallelverfahren** erfolgt.



*Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab*

### 3. Lage, Bestand und Umgebung

Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 640/1 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Hausmehring. Das Areal befindet sich am östlichen Ortsausgang von Kloster Moosen, nördlich der Ortsstraße Richtung Wampelsham.

Innerhalb der Umgriffsfläche ist bereits der seit etwa 70 Jahren bestehende Familienbetrieb ansässig. Das betreffende Grundstück liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Kartierte Biotope, kartierte Bodendenkmäler, festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich nicht im Umgriff.

Topografie und derzeitige Nutzung des Geländes lassen sich folgendermaßen beschreiben:

Flurnummer 640/1 Gemarkung Hausmehring:

- annähernd eingeebnetes Betriebsgelände ca. 2 m bis 3 m unterhalb des Straßenniveaus vor der bestehenden Zufahrt.
- Bestehende vor der Ostgrenze des Flurstücks gelegene Böschung, die Richtung Norden in der Höhe abnimmt und mit heimischen Gehölzen bewachsen ist. Der größte Höhenunterschied im Bereich der Böschung beträgt etwa 4 m im Südosten. Oberhalb der Böschung befindet sich landwirtschaftliche Feldfläche. An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht ebenfalls eine bewachsene Böschung, die von Osten nach Westen ansteigt (max. Böschungshöhe im Nordwesten etwa 4,0 m). Bestandgehölze in diesem Bereich.
- Solitärbaum (Eiche) nahe der Hauptzufahrt. Bewachsene Böschung und Feldzufahrt östlich der Hauptzufahrt.
- Auf dem Grundstück liegen zwei betriebliche Bestandsgebäude. Der Hauptteil der nicht bebauten Fläche wird für offene Lagerplätze, offene Stellplätze, Stellflächen für Mietcontainer sowie als innerbetriebliche Verkehrsfläche genutzt. Diese Flächen sind zum größten Teil unversiegelt. Im Südwesten des Grundstücks liegt ein Waschplatz für Betriebsfahrzeuge und -equipment mit Anschluss über einen Koalenzabscheider an den Abwasserkanal sowie eine betriebliche Tankstelle nordwestlich der Hauptzufahrt.



*Bestehendes Betriebsgelände mit Nutzungsangaben (Bestand); Quelle Luftbild: Bayernatlas*

Flurnummer 640 (Teilfläche) Gemarkung Hausmehring:

Diese Fläche ist Teil einer größeren landwirtschaftlichen Feldfläche mit intensiver Bewirtschaftung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 11.123 m<sup>2</sup>. Davon wurden festgesetzt:

ca. 9.566 m<sup>2</sup> als Baufläche  
 ca. 1.557 m<sup>2</sup> als Grünfläche, davon 375 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche

#### Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: nach Norden moderat abfallendes Gelände mit landwirtschaftlichen Flächen. In einer Entfernung von ca. 20 m - 50 m befindet sich im Bereich eines Grabens das kartierte Biotop 7739-1147-001 (Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach), in weiterer Entfernung liegt der Bahndamm mit Gleisanlagen der DB-Strecke München-Mühldorf (Entfernung ca. 210 m)
- Süden: nach Süden ansteigendes Gelände; Ortsstraße nach Wampeltsham, dahinter Einzelanwesen mit Wohnhaus sowie landwirtschaftliche Grünlandfläche.
- Osten: landwirtschaftliche Grünlandflächen. In etwa m 240 m Entfernung liegt die Ortschaft Wampeltsham.
- Westen: Anwesen der Ortschaft Kloster Moosen, vornehmlich mit Wohnnutzung. Im Nordosten liegt ein Weiher.



Übersichtskarte mit Geltungsbereich (rote Fläche), ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas

#### **4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung**

Die Stadt Dorfen möchte angestammte im Gemeindegebiet ansässige Gewerbetreibende unterstützen. Für die Stadt Dorfen ist es wichtig, dass die im Gemeindegebiet angesiedelten Betriebe gute Bedingungen vorfinden, um dauerhaft konkurrenzfähig zu bleiben und den Betrieb nach modernen Maßstäben zu führen. Dazu zählt in diesem speziellen Fall ein erhöhter Flächenbedarf aufgrund notwendiger Betriebserweiterung, was auch einen zusätzlichen Bedarf an

Betriebsgebäuden einschließt. Der bestehende Betrieb besitzt zahlreiche Maschinen und Fahrzeuge, die aktuell dauerhaft im Freien abgestellt werden. Die Büroräume befinden sich in beengten Verhältnissen. Daher möchte der Betrieb sein bisher genutztes Betriebsgelände um 15 m nach Osten erweitern und plant den Neubau einer Betriebshalle, um insbesondere Fahrzeuge und Maschinen unterzustellen und Büroräume auszulagern. Auf diese Weise gelingt es, Betriebsangehörigen einen angemessenen räumlichen Standard zu ermöglichen und Betriebs-eigentum vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Das bestehende Betriebsgelände entspricht nicht mehr dem natürlichen Gelände. Vor vielen Jahren wurde die aktuell genutzte Betriebsfläche eingeebnet und zum natürlichen Niveau hin im Osten und Norden angebösch. Der aktuell geplante Hallenneubau soll nun mit der Platzierung der Baugrenze in die bestehende Böschung geschoben werden, damit das Gebäude auf diese Weise einerseits die benötigte Größe aufweisen kann und andererseits landschaftlich nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Östlich des Baukörpers wird das Geländeniveau höher liegen. Dieses kann für offene Lagerflächen genutzt werden und höher gelegene Gebäudeebenen können von diesem Niveau aus ebenerdig erschlossen werden (s. Schemaschnitte). Die Böschung wird auf diese Weise nicht erhöht, sondern lediglich nach Osten verschoben. Entfallende Gehölze werden flächengleich ersetzt.

Aufgrund der durchlaufend festgesetzten Eingrünung nach Norden und Osten in Kombination mit dem in den Hang integrierten Neubau werden das Landschaftsbild und die Fernwirkung nicht beeinträchtigt.

Folgende städtebauliche Ziele werden über geeignete und angemessene Festsetzungen verfolgt bzw. gefördert:

- Förderung von dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe, dadurch Verhinderung von Gewerbeleerstand, Neuplanungen an anderer Stelle und Wegzug des Betriebs aus dem Gemeindegebiet.
- Erhalt von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet
- Nachverdichtung auf einem bereits genutzten Grundstück. Die Flächenerweiterung gegenüber der bisher genutzten Grundstücksfläche beträgt lediglich ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Die intensivere Nutzung mit Erweiterung trägt insgesamt zur Flächenschonung bei.
- Geringe Flächenversiegelung: Weitgehende Entsiegelung von Zufahrten und offenen Stellplätzen. Festsetzung von Grünflächen.
- Lückenlose Eingrünung nach Norden und Osten, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

## 5. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO genutzt werden.

Grundsätzlich sind alle in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Nutzungen zulässig, insbesondere auch die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, da auf dem Gelände bereits eine Betriebsleiterwohnung existiert.

## **6. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen**

Über Festsetzung zulässiger Grundflächen in Verbindung mit zulässigen First- und Gebäudehöhen sowie der festgesetzten maximalen Höhenlage der Erdgeschosebene, wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Bei Addition der Grundflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Plansymbol A.02) zuzüglich der Flächen der festgesetzten Bauräume für Lagerplätze, Hochregale, Tiefgaragenzufahrten, etc., die überdacht und versiegelt werden dürfen (Plansymbol A.03), erhält man eine Fläche von ca. 3.810 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Umgriffsgröße von 11.123 m<sup>2</sup>, abzüglich ausgewiesener Ausgleichsflächen von 375 m<sup>2</sup> entspräche dies einer GRZ von unter 0,4 auf dem Grundstück.

Alle Lagerflächen, die innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen liegen, müssen in die Berechnungen zur GRZ und deren Überschreitungen einbezogen werden.

Die Lage der Baugrenzen sowie die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich mit geringen Erweiterungen an den Bestandsgebäuden auf dem Grundstück. Schon heute bestehende Nutzflächen auf dem Grundstück werden weitgehend weitergenutzt. Der geplante Neubau im Osten des Grundstücks soll sich in das Gelände einfügen und aufgrund seiner Einbettung in den Hang keine störende Fernwirkung erzielen. Dies wird über die festgesetzten Wand- und Firsthöhen in Zusammenhang mit der festgelegten maximalen Höhe der Erdgeschosebene sichergestellt und über die festgesetzte Ortsrandeingrünung ergänzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen sind für Nebengebäude und überdachte sowie offene Lagerplätze bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Damit wird ein hoher Ausnutzungsgrad des Grundstücks ermöglicht. Offene Lagerflächen, die außerhalb der festgesetzten Bauflächen liegen, dürfen nicht versiegelt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass trotz hoher Grundstücksausnutzung ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird.

Die mit Planzeichen A.10 und A.14 definierten Grünflächen sichern den Erhalt des bestehenden Gehölzbestands im Norden des Grundstücks und garantieren bebauungsfreie Bereiche an städtebaulich sinnvollen Stellen auf dem Grundstück.

Überschreitungen der maximal festgesetzten First- oder Wandhöhen dürfen durch technische Aufbauten um bis zu 2,50 m erfolgen. Da man die Nutzung von solarer Strahlungsenergie fördern und keinesfalls behindern möchte, dürfen auch Aufständereien von PV-Modulen auf der Dachfläche die festgesetzten Höhen überschreiten.



Bei Flachdachausbildung ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um bis zu 3,5 m möglich, allerdings nur für einen Bereich, der max. 40% der Dachfläche einnimmt. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird gewährt, da aufgrund des nicht errichteten Dachstuhls ein Flachdach-Gebäude grundsätzlich weniger massiv in Erscheinung tritt.

### **7. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

In der Planzeichnung wurden die Baugrenzen für Hauptgebäude sowie überdachte und versiegelte Stellplätze und Lagerflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen müssen sich die genannten Anlagen befinden. Zusätzliche offene Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen sowie Wege und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb liegen.

Eine abweichende Bauweise ist zulässig, die Gebäude mit Grenzabstand, allerdings mit Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Insgesamt ist die Lage der Gebäude sowie deren Längenausdehnung aufgrund der eng gesetzten Baugrenzen klar definiert.

### **8. Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und offenen Lagerflächen**

Auf dem Grundstück sind Flach- sowie Satteldächer bis 18° zulässig. Bei Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten sind zusätzlich auch Pultdächer möglich.

Satteldächer sind für die Ortschaft Kloster Moosen typisch und passend, doch will man mit dem Zulassen von Flachdächern auch eine moderne Dachgestaltung auf einem Gewerbestandstück zulassen. Da die Gebäude aufgrund der Topografie, der geschlossenen Eingrünung und der festgesetzten Erdgeschosshöhe in Verbindung mit Wand- und Firsthöhen vergleichsweise wenig in Erscheinung treten, ist die Wahl eines Flachdachs aus städtebaulicher Sicht in dieser Situation vertretbar.

Offene Lagerflächen (damit sind beispielsweise auch Hochregale gemeint) werden in ihrer Höhe begrenzt (max. 6 m), um die städtebauliche Wirkung, die auch diese Anlagen haben können, zu begrenzen.

Fassadengestaltung wird ebenfalls über Festsetzungen geregelt. Grundsätzlich möchte man gestalterische Freiheit erhalten, doch insbesondere lange Fassaden ohne jegliche Gliederung vermeiden. Dazu hat man verschiedene Möglichkeiten (Vor- und Rücksprünge in der Fassade, Ausbildung von mehrschichtigen Fassaden, Fassadenbegrünung, etc.) im Bebauungsplan verankert.

### **9. Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben städtebaulich und landschaftsräumlich ein-

zubinden. Die Bebauungsplanfläche ist anthropogen geprägt und zum Großteil bereits bebaut bzw. versiegelt. Die nicht stark verdichteten Flächen sind mindestens teilverdichtet. Das Bodengefüge mit seiner Funktionserfüllung ist entsprechend belastet.

Gehölzbestand ist auf dem bestehenden Betriebsgelände als Eingrünung im Nordwesten und Westen sowie als markanter Solitärbaum im Zufahrtbereich vorhanden. Im Osten befindet sich eine Birkenreihe im Böschungsbereich.

Der Großteil des vorhandenen Baumbestands wird durch die Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestands gesichert. Die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen. Die Birkenreihe liegt innerhalb der neu geplanten Bauflächen, eine Erhaltung wird daher nicht möglich sein. Entsprechend der Vorgaben der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden für die Rodung entsprechende Ausgleichsflächen errechnet. Angrenzende Gehölzbestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Minderung der Einsehbarkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan eine 5-6 m breite Eingrünung im Osten und Nordosten festgesetzt. Die Eingrünung wird als durchgehende, freiwachsende mesophile Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgelegt. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als Grünland angesät und extensiv gepflegt.

Ein Teil der Eingrünungsfläche im Osten wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit werden für Ausgleichszwecke extern benötigte, gute landwirtschaftliche Böden verschont und die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht. Die durch Planzeichen als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Gehölze sind in einer Mindestpflanzqualität zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste in der Satzung empfohlen.

PV-Modulanlagen, Dach- sowie Fassadenbegrünung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die unbebauten, nicht für Betriebsabläufe benötigten Flächen sowie Privatgärten sind gärtnerisch zu gestalten oder anzusäen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze, Wege und untergeordnete Flächen wird die Versiegelung reduziert. Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (mind. 15 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden. Für die Ausleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung - mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin - nach dem Stand der Technik vorzusehen. Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Pla-

nung des Außenbereiches sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

## **10. Artenschutz**

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Etwa 20-40 m nördlich der Bebauungsplangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen oder von der Planung beeinflusst.

Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche (Betrieb) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Um Artenschutzbelange bezüglich der zu rodenden Birkenreihe zu berücksichtigen, wird in der Satzung auf den gesetzlich zugelassenen Rodungszeitraum hingewiesen.

## **11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Bebauungsplanfläche ist zum Großteil bebaut bzw. wird betrieblich genutzt. Der westliche Bereich des Firmengeländes ist baurechtlich bereits genehmigt. Die Betriebserweiterung erfolgt nach Osten. Für die noch nicht genehmigten sowie noch nicht bebauten Eingriffsflächen werden entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt.

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

Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes von ca. 3.000 WP ist im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches in der Eingrünung in einem Umfang von 375 m<sup>2</sup> qm festgesetzt und gemäß Festsetzungen ökologisch aufgewertet.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## **12. Immissionsschutz**

Schalltechnische Berechnungen durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (nach Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann, bestehende Konflikte lösbar sind. Demnach ist es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zudem handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Möglichkeiten von Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher abseits einer Lärmkontingentierung deutlich beschränkt. Es sind daher beim späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung Genehmigungsaufgaben aus der bestehenden schalltechnischen Untersuchung abzuleiten.

Als schalltechnischer Konflikt verbleibt die bereits für den Bestand prognostizierte Verletzung des sogenannten Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm am Wohngebäude "Kloster Moosen 42" durch die Abfahrt eines Lkw innerhalb der Nachtzeit (vgl. schalltechnisches Gutachten Sachverständigenbüro Hooch & Partner "DRF-5799-02 / 5799-02\_E01" vom 17.09.2024, einsehbar zu Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Dorfen).

Wie mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde, soll dieser Konflikt künftig durch die Installation einer Prallscheibe vor dem betroffenen Fenster gelöst werden. Im Rahmen des voranstehend genannten Gutachtens wurde diese Lösungsmöglichkeit bereits rechnerisch geprüft und explizit vorgestellt. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist belegt. Da dem Betriebsinhaber sowie der Stadt Dorfen eine Lösung bereits bekannt ist (Prallscheibe oder Nachtfahrverbot für Lkw) liegt trotz des Wissens um das Problem keine unzulässige Konfliktverlagerung vor.

Nachdem sich das betroffene Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs der untersuchungsgegenständlichen Bauleitplanung befindet, können im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden.

Auch im späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung kann eine entsprechende Auflage nicht formuliert werden, da das Wohnhaus nicht betriebszugehörig ist.

Demnach muss die Sicherstellung der Schallschutzziele anderweitig geregelt werden. Vorstellbar wäre eine vertragliche Verpflichtung zur Realisierung der Prallscheibe (z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags); Bestenfalls wird dies noch vor Beginn des Genehmigungsverfahrens zur Betriebserweiterung geregelt.

### **13. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrerschließung des Grundstücks ist bereits vollständig vorhanden. Die Betriebserweiterung wird intern an das aktuell genutzte Betriebsgelände angeschlossen. Die vorhandene und festgesetzte Zufahrt auf die öffentliche Ortsstraße befindet sich in einem übersichtlichen Straßenabschnitt, dessen Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt ist. In beide Richtungen bestehen aufgrund der Straßenführung gute Sichtbedingungen beim Ein- und Ausfahren.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand. Um die Staatsstraße 2086 (schnellste Verbindung zu Autobahn und B15) zu erreichen, erfolgen betriebliche LKW-Fahrten in der Regel über Wampeltsham, so dass die Ortschaft Kloster Moosen wenig belastet wird.

Sauberes Niederschlagswasser darf nicht in öffentliche Kanäle eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Da in der Gegend um Dorfen lehmige Böden vorherrschen, die wenig wasserdurchlässig sind, ist eine Rückhaltung über Rigolen und/oder Nutzung mittels Zisternen auf dem Grundstück sinnvoll. Der nördlich verlaufende Graben (kartiertes Biotop, s. Planzeichen B.09) auf Flurnummer 578/1 Gemarkung Hausmehring bietet die Möglichkeit für eine gedrosselte Einleitung.

Frischwasser und Schmutzwasserkanal: Der bestehende Betrieb ist bereits an die Frischwasserversorgung und den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Ein Anschluss von neuen Gebäuden ist möglich.

Wärmeversorgung: Der bestehende Betrieb betreibt eine Hackschnitzel-Heizung, die auch für die ergänzende Bebauung vorgesehen ist.

### **14. Einzäunungen, Einfriedungen**

Im Umgriff besteht bereits der angestammte Gewerbebetrieb. Dieser ist aktuell nicht eingezäunt, abgesehen von einem untergeordneten Teilbereich westlich des bestehenden Waschplatzes. Auch ist die Errichtung eines Zauns nicht konkret geplant. Allerdings können für die Zukunft Sicherheitsaspekte (u.a. aufgrund von offenem Lagergut und offen abgestellten Maschinen) die Errichtung einer Zaunanlage erfordern. Dies soll über die Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht werden. Neu entstehende Zäune sind grundsätzlich sockellos und mit Bodenabstand auszubilden, um das Passieren von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Festgesetzte Ausgleichsflächen dürfen nur auf der den Gebäuden zugewandten Seite einen Zaun aufweisen. Auf diese Weise kann das Betriebsgelände vollständig umzäunt werden. Ausgleichsflächen bleiben dabei zur Landschaft hin frei.

## 15. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen haben maßvoll zu erfolgen. In die natürliche Topografie soll grundsätzlich zurückhaltend eingegriffen werden. Der neue Bauraum für einen Hallenneubau befindet sich im Bereich einer bestehenden Böschung, die mittels weiterer Abgrabung um wenige Meter nach Osten geschoben wird. Da die Böschung aktuell eine Höhe von etwa 4 m aufweist, soll auch die neue Böschung nicht höher ausgebildet werden. Daher wurden im mit Planzeichen A.19 gekennzeichneten Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen auf 3,50 m begrenzt. So dass die Böschung eine Abtreppe zur bestehenden Hofffläche erhalten muss (s. Schema-schnitte unter D.10). In allen weiteren Teilen des Grundstücks sollen Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis max. 1,25 m zulässig sein, so dass geringfügige Anpassungen an das Gelände erfolgen können.

Stützwände sind auf dem Grundstück nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sind aber in der Höhe begrenzt. Stützwände dürfen nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen errichtet werden. Da sich diese an den Außengrenzen befinden, soll auf diese Weise eine schädliche Fernwirkung vermieden werden.

## 16. Werbeanlagen

Bei Festsetzungen zu Werbeanlagen wurde darauf Wert gelegt, unruhige und störend auf die Umgebung einwirkende Anlagen auszuschließen. Auch möchte man Werbemaßnahmen insgesamt geringhalten, so dass Fremdwerbung, - gemeint ist Werbung für Firmen, die an anderer Stelle angesiedelt sind - nicht zulässig ist.

## 17. Denkmalschutz

Baudenkmäler werden durch die Überplanung des Umgriffs nicht berührt.

Die Sichtachse auf St. Katharina, die für Autofahrer aus östlicher Richtung kommend besteht, wird nicht beeinträchtigt. Durch die Versetzung der Böschungskante nach Osten und der damit verbundenen Versetzung der Gehölze wird diese Achse sogar breiter. Durch den geplanten Hallenneubau wird aufgrund der tiefergelegenen Erdgeschoss-Ebene und der festgesetzten Firsthöhe keine Sichtbarriere entstehen.

Im Umgriff befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal. Allerdings wurde 2009 ca. 50 m westlich des Umgriffs ein Silexbohrer des Neolithikums aufgelesen. Aufgrund dieses Lesefunds, der siedlungsgünstigen Topografie und der hohen Bodengüte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Die Sichtachse auf St. Katharina aus östlicher Richtung kommend wird durch die Planung nicht beeinträchtigt; Quelle Google Maps.

### 18. 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.

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:

- Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 bewirkt einen hohen Ausnutzungsgrad der vorhandenen Grundstücksfläche. Bauliche Anlagen, die über die innerhalb der festgesetzten Bauräume errichteten Anlagen hinausgehen, z.B. offene Lagerplätze und Stellplätze, lösen dabei keine zusätzlichen Bodenversiegelungen aus, da diese nur versiegelungsoffen bzw. teilversiegelt errichtet werden dürfen. → Minimierung des Versiegelungsgrads bei gleichzeitiger hoher Ausnutzung der Grundstücksfläche.
- Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück ist dieses bereits voll erschlossen. Neue Verkehrsflächen müssen nicht errichtet werden.
- Die Überplanung des Grundstücks trägt zur Vermeidung von Gebäudeleerstand bei. Der bestehende Betrieb kann seine benötigte Erweiterung durchführen und muss nicht auf einen alternativen Standort ausweichen. Auf diese Weise werden Neuausweisungen im Außenbereich an alternativen Standorten vermieden.
- Festsetzung von überwiegend wasserdurchlässigen Belägen, zur Minimierung des Versiegelungsgrads.

- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen zum weitestmöglichen Erhalt des natürlichen bzw. bestehenden Geländereiefs. Bestehende Böschungshöhen im Osten des Grundstücks sollen nach weiteren Abgrabungen in ihrer absoluten Höhe weitgehend erhalten bleiben. Auf diese Weise werden Abtreppungen forciert.

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

- Festsetzung einer großzügigen Umgrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO<sub>2</sub>. Zu fällende Gehölze werden ersetzt.
- Zulässigkeit von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung → Bindung von CO<sub>2</sub>, Wasserspeicherung
- Festsetzungen begünstigen die Nutzung von Solaranlagen, z.B. Überschreitungsmöglichkeit der Wand- und Firsthöhen durch Photovoltaik-Anlagen.
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung überwiegend wasserdurchlässiger Beläge → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf
- Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

## 19. Erstellte Gutachten

Folgendes Immissionsschutzgutachten wurde während des Verfahrens durch das Ingenieurbüro Hook & Partner Sachverständige PartG mbB erstellt:

DRF-5799-02 / 5799-02\_E01 vom 17.09.2024

Das Gutachten ist während der Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Dorfen einsehbar.

### Aufgestellt:

Dorfen, den .....

Dorfen, den .....

---

Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister  
der Stadt Dorfen

---

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