



# STADT DORFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "GE DORFEN SÜD B 15-OST"

2. Änderung gem. § 13 BauGB  
im vereinfachten Verfahren

STADT : DORFEN  
LANDKREIS : ERDING  
REG.-BEZIRK : OBERBAYERN

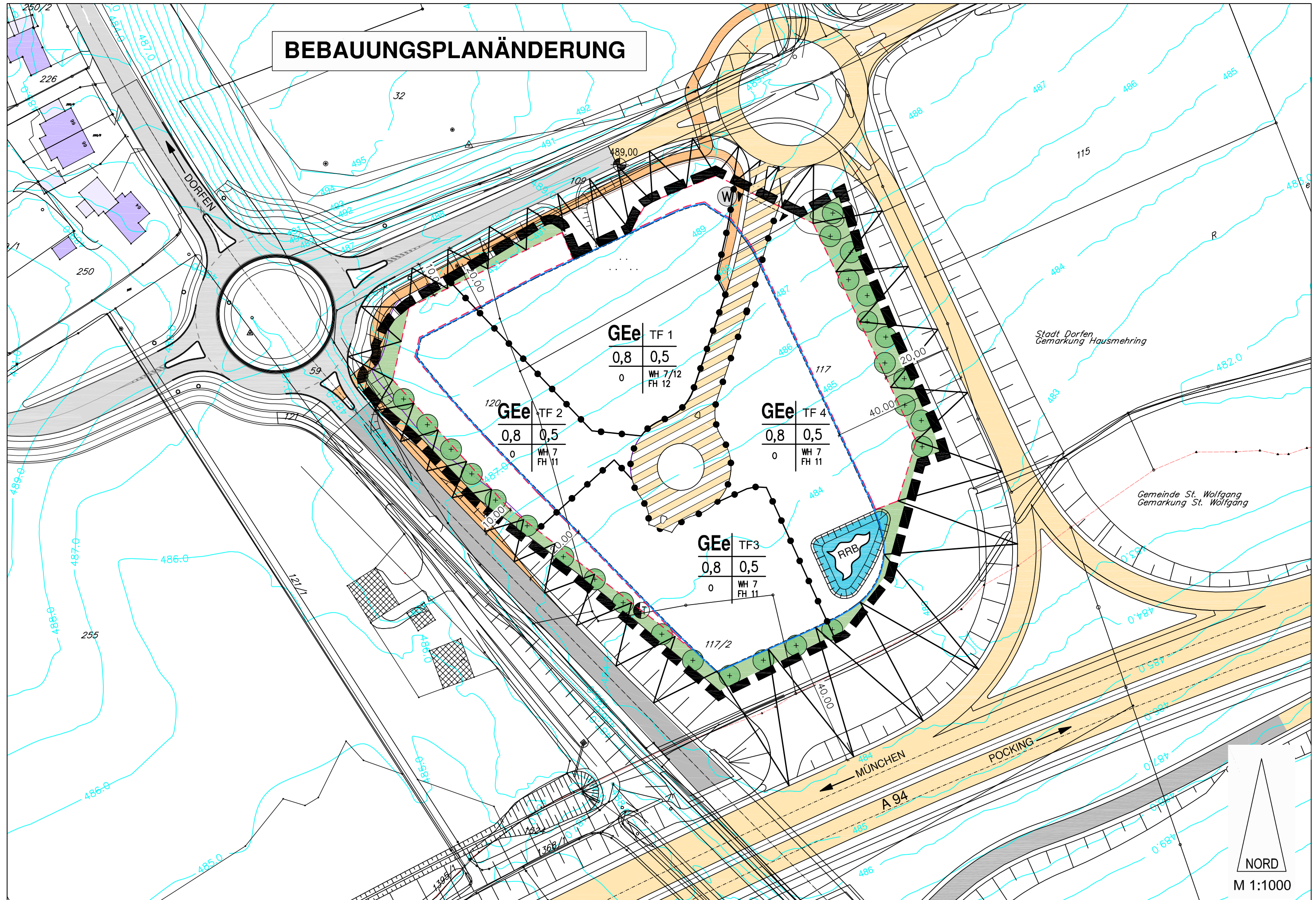
Fassung vom 14.11.2018

Endfassung vom 23.01.2019

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl  
architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43  
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620  
email: info@mitschelen-gerstl.de



Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der §§ 1, 4, sowie 8 ff. des - Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAY BO) in der Fassung vom 04.08.1997 u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ als Satzung.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### zu 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen.  
 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms bzw. der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Dorfen.  
 Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs dürfen Randsortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, insgesamt unter 800 m<sup>2</sup> und unter 100 m<sup>2</sup> pro Einzelsortiment.  
 Zur Vermeidung einer Agglomeration sind max. 2 Einzelhandelsbetriebe zulässig.  
 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

### 4. Verkehrsflächen

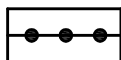


Geplante private Verkehrsflächen

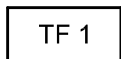
### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung



Abgrenzung des Maßes der Nutzung



Abgrenzung von Flächen (TF 1, TF 2, TF 3, TF 4) mit unterschiedlicher Festsetzung zu Geräuschemissionskontingenten (siehe Festsetzungen durch Text Nr. 13)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 13. Schallschutz

Der Schalltechnischer Bericht Nr. S1810103 des IB Geoplan ist gesonderter Bestandteil der 2. Änderungen des Bebauungsplanes. Der Schalltechnische Bericht Nr. S1502009 rev 1 gilt bis auf die Änderungen weiter.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Fläche des Gewerbegebiets	LEK, Tag	LEK, Nacht
Teilfläche 1	68	35
Teilfläche 2	68	56
Teilfläche 3	68	35
Teilfläche 4	68	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Die emittierende Fläche bzw. Emissionsbezugsfläche entspricht den Flächen der Baugrenze und der Fläche der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Erding auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist auch im Freistellungsverfahren nachzuweisen.

**Baulicher Schallschutz**

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Bei Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in Richtung angrenzender Gewerbebetriebe mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3, sowie eine fensterunabhängige Belüftung (kontrollierte Wohnraumbelüftung) vorzusehen.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 von Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind grundsätzlich abgewandt von lärmintensiven Nutzungen (z.B. Nachtbetrieb) zu errichten .

Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur in baulichem Zusammenhang mit der gewerblichen Bebauung und ausschließlich in den gekennzeichneten Grundstücksbereichen (siehe Baugrenze Bauleiterwohnung) zulässig.

### III. TEXTLICHE HINWEISE

#### 14. Denkmalschutz

Für jegliche Bodeneingriffe im Planungsgebiet ist eine Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Die restlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15 - Ost" einschließlich der Änderungen bleiben bestehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## VERFAHRENSHINWEISE

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 14.11.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15 - Ost" gemäß § 13 BauGB beschlossen.

### 2. Gelegenheit zur Stellungnahme:

Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung i.d.F. vom.....

### 3. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15- Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dorfen, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

### 4. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15- Ost" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ..... ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "GE Dorfen Süd B 15- Ost" in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den .....

.....  
Erster Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Zweck der Änderung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 108 "GE Dorfen Süd B 15-Ost" setzt ein Gewerbegebiet (GEE) fest. Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist zum einen, das von der Stadt Dorfen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Dorfener Sortimentsliste im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Anwendung zu bringen und zum anderen die bereits bestehende Geräuschkontingentierung an die Planung anzupassen bzw. zu ändern.

### 2. Lage und Umfang des Planungsgebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen, östlich der Bundesstraße B 15. Der Geltungsbereich der Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfasst Teilflächen der Flurnummern 120, 117 und 117/2 der Gemarkung Hausmehring.

### 3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung:

Der Stadtrat der Stadt Dorfen in seiner Sitzung am 01.03.2017 ein Einzelhandels - und Zentrenkonzept mit der Dorfener Sortimentsliste gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die künftige Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit der Dorfener Sortimentsliste im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die gewachsenen und bestehenden Handelsstrukturen im Stadtkern schützen. Aus diesem Grund werden die Sortimente bestimmt, die in der dezentralen Lage des Bebauungsplanes angeboten werden dürfen. Ziel ist es zukünftig die Bildung von Agglomerationen von zentrenrelevantem Handel oberhalb der Raumbedeutsamkeitsschwelle auszuschließen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (dezentrale Lage) sind diese Sortimente im Hauptsortiment ausgeschlossen. Innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden, insgesamt unter 800 m<sup>2</sup> und unter 100 m<sup>2</sup> pro Einzelsortiment. Es soll sichergestellt werden, dass der Handelsstandort „Innenstadt“ nicht durch zu große Kaufkraftabflüsse an die Peripherie gefährdet wird. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Sortimentsliste ist Bestandteil der Begründung.

Weiterhin ist im rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 109 "GE Dorfen Süd B15-Ost" eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Diese wurde auf Grundlage des bisherigen Plans durchgeführt, welcher noch keine Zufahrtstraße sowie Parzellierung der Fläche enthielt.

Da inzwischen mehrere Nutzungen auf der Fläche des Gewerbegebiets feststehen bzw. sich in Planung befinden sowie eine konkrete Zufahrtstraße mit Wendehammer eingeplant wurde, ist es sinnvoll die Kontingentierung an die geplanten Nutzungen anzupassen. Die vorgesehenen Gewerbebetriebe werden zum Teil verschiedene Betriebszeiten besitzen (Tag-/Nachtzeitraum). Dem kann durch die Anpassung der Kontingente Rechnung getragen werden und somit mehr Flexibilität für die Betriebe erreicht werden.

Gem. DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung"), welche zur Erstellung von Lärmkontingentierungen angewandt wird, werden für Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen) keine Kontingente festgelegt. In der neuen Lärmkontingentierung wird dies mit berücksichtigt (kein Kontingent für Zufahrtstraße). Somit ergeben sich zum Teil höhere Kontingente für die restlichen Flächen des Gewerbegebiets bzw. für die Parzellen.

### 4. Umweltauswirkungen:

Eine Verschlechterung der im Umweltbericht behandelten Annahmen hinsichtlich des Eingriffs ist durch die Änderung in keinem Aspekt gegeben. Es ändert sich weder die zulässige Kubatur der Gebäude, noch der Eingriff in Natur und Landschaft.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### 5. Verfahren:

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Dorfen, den.....

Heinz Grundner  
Erster Bürgermeister



CIMA Beratung + Management GmbH

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen 2017



1. März 2017

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleiter)

Dipl.-Geogr. Tamara Schär (Beraterin)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



CIMA Beratung + Management GmbH

---

## Haftungserklärung

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.



# Einzelhandelskonzepte - Nutzen

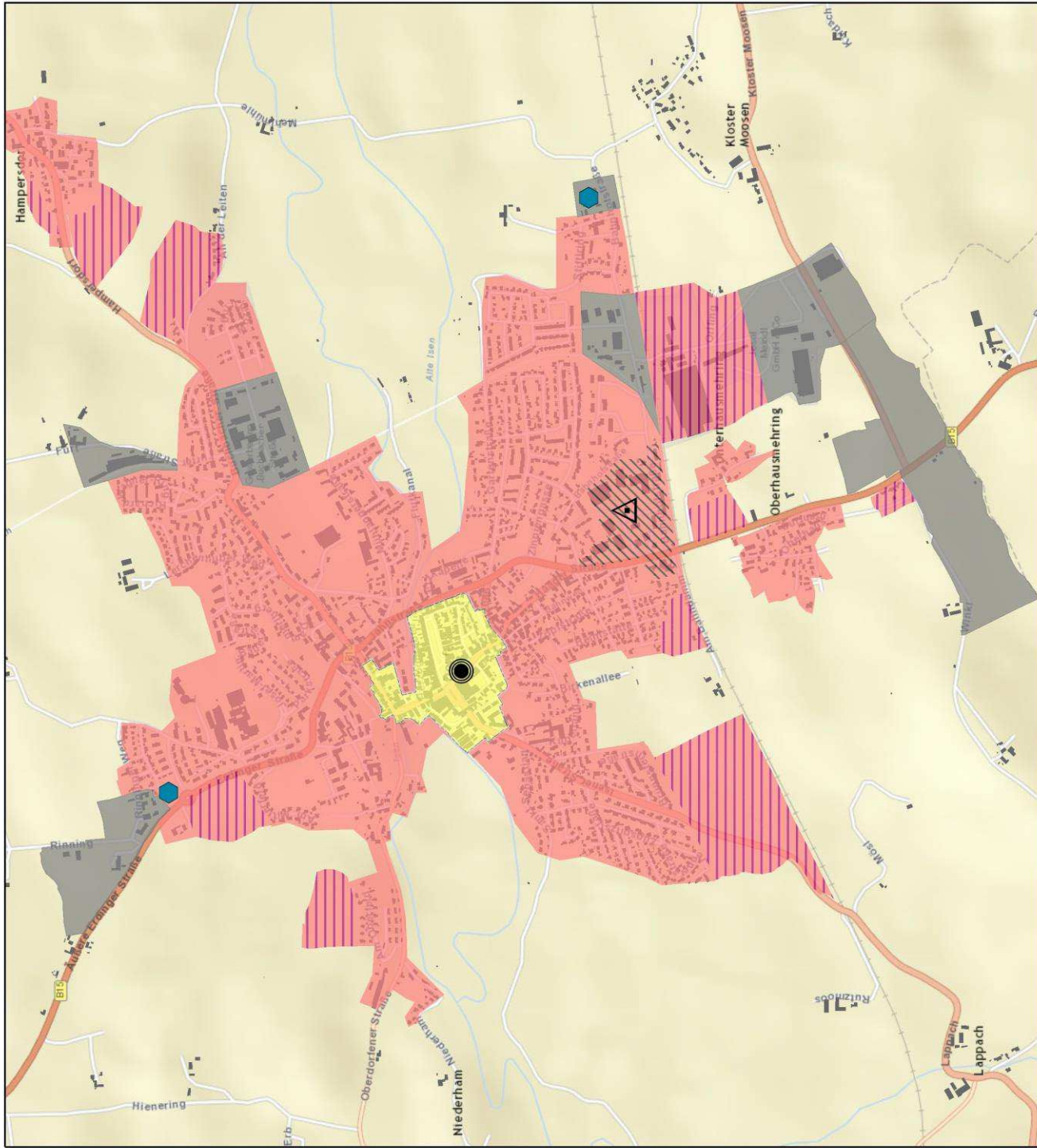
## Für wen?

---

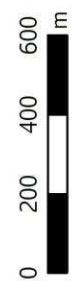


- **Politik und Verwaltung:**
  - Sachgerechte Grundlage für zielorientierte, verlässliche, schnellere und rechtssichere Entwicklungen der örtlichen Versorgungsstrukturen. Grundlage der Bauleitplanung
- **Kunden und Bürger:**
  - Ausbau eines vielfältigen Warenangebotes, Kaufkraftbindung am Ort, kurze Wege, gute Erreichbarkeit der Einkaufsstätten, bequemes Einkaufen, guter Branchenmix, der Abflüsse in Nachbarzentren vermindert
- **Händler und Betreiber:**
  - Planungssicherheit für Bestand und Fortentwicklung des Unternehmens, innerörtliche Kannibalisierung wird vermieden, Konzentration und Agglomeration über Bauleitplanung wird verstärkt, damit Erhöhung der Leistungskraft der Zentren
- **Investoren und Immobilieneigentümer:**
  - Kürzere Entscheidungsfindung bei Ansiedlungsfragen, schnellerer Überblick über Ansiedlungspotenziale und Potenzialflächen. Mehr Planungssicherheit auf dem Weg zur Investition

# Zentrenhierarchie

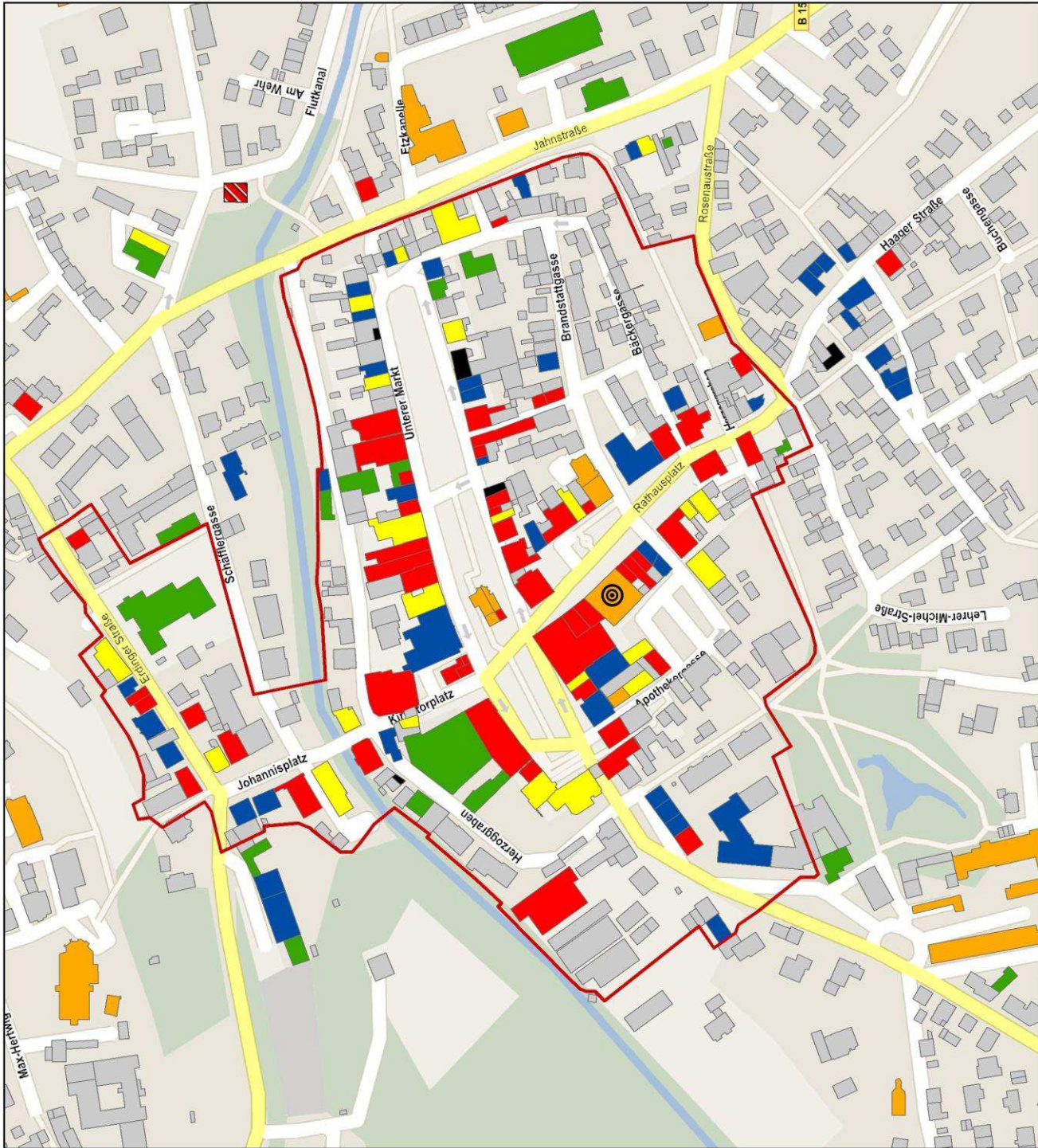


- Zentrenhierarchie**
- Stadtzentrum
  - △ Fachmarktzentrum
  - akt./pot NV-Standorte
- Lagen in Dorfen**
- ZV Innenstadt
  - integrierte Streulage
  - geplante Wohngebiete
  - integr. FMZ Galgenwiese
  - dezentrale Lagen



CIMA Beratung + Management GmbH  
 Daten: eigene Erhebung und Stadt Dorfen  
 Stand: März 2017  
 Karte: ArcGIS-Karten-Service, Stadt Dorfen

# Zentraler Versorgungsbereich



**Zentraler Versorgungsbereich**

- Rathaus Neubau
- Zentraler Versorgungsbereich
- EG-Nutzungen**
- Einzelhandel
- Bauernmarkt
- Dienstleistungen
- Gastronomie/ Hotellerie
- Leerstand
- Öffentliche Nutzung
- Gewerbe
- Wohnen/ Sonstige Nutzung

0 30 60 90 120 m

**cima.**  
CIMA Beratung + Management GmbH  
Daten: eigene Erhebung  
Stand: März 2017  
Karte: (c)OpenStreetMap, Stadt Dorfen

# Ortsspezifische Sortimentsliste

## Dorfener Sortimentsliste



### Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Bücher, Schreibwaren
- Büromaschinen und -einrichtung (ohne PC, ohne Möbel), Organisationsmittel, Bürobedarf
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Foto und Fotozubehör, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Haushaltselektronik („weiße Ware“ u.a. Waschmaschinen, Küchengeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Hobby- und Sammelbedarf (z.B. Musikinstrumente, Briefmarken)
- Sanitätsbedarf (orthop. und med. Produkte)
- Schuhe und Zubehör
- Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bastelartikel
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (u.a. Tonträger, TV-Geräte, Stereoanlagen)

### Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

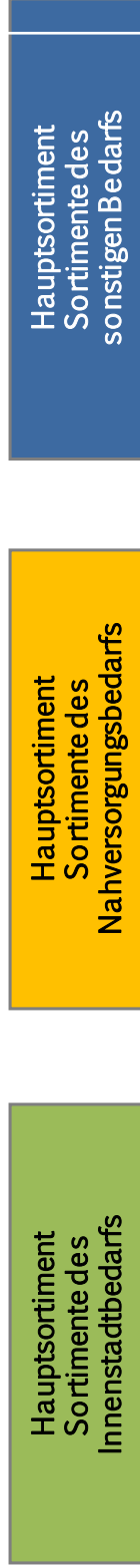
- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften, Zeitungen

### Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung: Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Zäune, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflanzgefäße
- Leuchten und Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen, Küchen, Gartenmöbel, Büromöbel, Kinderwagen)
- Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf
- Zoartikel (inkl. Tiere und Tiernahrung)

# Ansiedlungsstrategie Dorfen

Vereinfachte Darstellung: Ansiedlungsmatrix



Zentraler Versorgungsbereich

Hauptzentrum  
ZV „Innenstadt“

klein- und großflächig möglich\*  
**prioritär**

klein- und großflächig möglich\*  
**prioritär**

klein- und großflächig möglich\*

weitere Standortkategorien

Integriertes  
Fachmarktzentrum  
Galgenwiese

Erweiterung ggf. möglich\*,  
Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall  
abzuwägen/ zu prüfen\*

Erweiterung ggf. möglich\*,  
Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall  
abzuwägen/ zu prüfen\*

Kleinflächig möglich  
großflächig ggf. nach Einzelfallprüfung/  
Abwägung möglich\*

integrierte Streulagen

keine Ansiedlung

Erweiterung ggf. möglich\*,  
Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall  
abzuwägen/ zu prüfen\*

keine Ansiedlung,  
ggf. nach Einzelfallprüfung/  
Abwägung möglich\*

dezentrale Lagen

keine Ansiedlung

keine Ansiedlung

klein- und großflächig möglich\*  
**prioritär**

\* Verträglichkeitsuntersuchung im Einzelfall erforderlich

Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit max. 50 m<sup>2</sup> VK zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. Vorhabenprüfung erforderlich

### Randsortimente

- Grundsätzlich soll jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung bzgl. der Randsortimente untersucht werden und die Randsortimentsanteile vorhabenbezogen festgelegt werden. Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind bei Neuansiedlungen in dezentralen Lagen Randsortimente des Innenstadt- / Nahversorgungsbedarfs zur Abrundung des betrieblichen Angebotspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.
- Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs an dezentralen Standorten entsprechend Einzelfallprüfung max. 10% und max. 800m<sup>2</sup> der realisierten Gesamtverkaufsfläche für branchentypische Randsortimente des Innenstadt- / Nahversorgungsbedarfs, max. 100 m<sup>2</sup> je Einzelsortiment, in Ausnahmefällen weitere 10% möglich.
- Jedenfalls ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Die genannten Werte verstehen sich als maximale Obergrenze, die in Abhängigkeit der Ergebnisse einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsprüfung reduziert werden können. Dies gilt auch für die Verkaufsflächengröße der einzelnen Randsortimente.