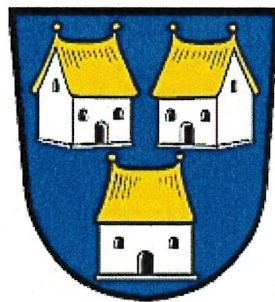


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“
der Stadt Dorfen**



Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB gibt darüber Auskunft, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 03.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2015 bis 09.02.2015 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2015 bis 09.02.2015 durchgeführt.

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 17.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ in der Fassung vom 17.03.2015 gebilligt.

Auslegung:

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ in der Fassung vom 17.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2015 bis einschließlich 08.05.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 statt.

Die Auslegung wurde am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 17.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ in der Fassung vom 17.06.2015 als Satzung

Bekanntmachung:

Die als Satzung beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „GE Dorfen Süd B 15-Ost“ wurde am 28.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 17.06.2015 ist die Aufstellung 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, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

2. Gründe der Aufstellung des Bebauungsplanes

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung bzw. Bereitstellung von Gewerbeflächen. Anfragen für diese Flächen sind in großen Umfang vorhanden.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Trotz der Ortsrandlage ist der Standort gut angebunden. Er stellt einen Anschluss an das bestehende GE Dorfen Südwest dar und ist daher städtebaulich gerechtfertigt. Die Überplanung der freien Fläche im Außenbereich bietet sich aufgrund der räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als GE an.

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

Eine wirtschaftlich sinnvolle landwirtschaftliche Nutzbarkeit ist aufgrund der Straßenbaumaßnahmen im Umfeld des Geltungsbereichs nicht mehr gegeben. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als GE ausgewiesen. Des Weiteren sind gemäß Baulückenkataster keine ausreichend großen Baulücken innerorts vorhanden.

Zur besseren Ableitung des ausfahrenden Verkehrs in Richtung der neu geplanten A94 und Richtung Schwindegg ist ein Kreisverkehr geplant, der außerdem eine gefahrenträchtige Einmündung beseitigt und das neue GE optimal anbindet.

Der Kreisverkehr liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der Planfeststellungsbeschluss zum Abschnitt „Pastetten Dorfen A 94“ wird im Rahmen der Planänderung angepasst.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe dargestellt. Er ist grundsätzlich geeignet, zumal ringsherum regional bedeutsame Verkehrsstraßen bestehen und geplant sind, die eine gute Anbindung des Gewerbegebietes sicherstellen. Alternative Standorte für Gewerbeflächen bieten sich in Dorfen momentan nicht an, da es in den westlichen und südöstlichen Ortsteilen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung käme. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Umwelt wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Umweltberichtes geprüft.

Zusammenfassung:

Die Stadt Dorfen plant südlich von Dorfen zwischen Unterhausmehring und Armstorf die Ausweisung eines ca. 1,6 ha umfassenden Gewerbegebietes. Davon sind ca. 0,17 ha für Grünflächen vorgesehen. Die Ausweisung grenzt im Norden an die St 2084 und im Westen an die B15 an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Ausgleichsfläche der im Anschluss geplanten Autobahn A94 begrenzt. Im Osten schließt die geplante Autobahnauffahrt mit dem ebenso geplanten Kreisverkehr im Nordosten an. Derzeit werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt.

Das überplante Areal wird ebenfalls überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, d.h. es handelt sich um ein Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, zu Neuversiegelung und Flächenverbrauch sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird das neue Gewerbegebiet ringsherum mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt, so dass die visuelle Beeinträchtigung gemindert wird. Zudem wird durch die Festsetzung der Begrünung aller Freiflächen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden oder zum Parken dienen, der Versiegelungsgrad reduziert. Trotzdem bedeutet das Vorhaben aufgrund von hohem Flächenverbrauch und großflächiger Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Der erforderliche Ausgleich von ca. 0,57 ha wird auf den bereits ökologisch aufgewerteten Flurgrundstücken 162/1/T und 168/T, Gemarkung Schwindkirchen, vom Ökokonto der Stadt Dorfen abgebucht. Da diese Ökokontoflächen bereits vorab aufgewertet wurden, ist bei der Abbuchung die zwischenzeitlich wirksam gewordene Maximalverzinsung von jeweils 30% zu beachten.

Die Fläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine sowohl ökonomische als auch ökologisch tragbare Planung.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in die Planung eingearbeitet.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.01.2015 bis 09.02.2015 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und bei der Planung berücksichtigt.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.01.2015 bis 09.02.2015 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und bei der Planung berücksichtigt.