

Stadt Dorfen, Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 87

„Gewerbegebiet Südlich Winkl“

Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanerstellung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Architekt:

**ANGER
GROH**
ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

Roßmayrgasse 17

85435 Erding

Tel: 08122-880020

1. Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von 7 Gewerbeparzellen südlich des Ortsteils Winkl geschaffen. Das Gelände befindet sich unmittelbar nördlich des neu entstehenden Autobahnabschnitts der A94 südlich von Dorfen.

Grund für das Planungsverfahren ist der konkrete Bedarf und die anhaltende Nachfrage nach Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zum Stadtgebiet Dorfen. Zur Sicherung der Realisierung der Planungsziele hat die Stadt Dorfen am 05.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südlich Winkl“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan musste nicht geändert werden, da die Flächen bereits als Gewerbegebiet im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen waren.

2. Verfahrensverlauf

Die Planung wurde im Anschluss an die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einmal öffentlich ausgelegt.

Im Vorentwurf enthielt der Umgriff des Plans noch die Verlängerung der Erschließungsstraße bis hin zum Kreisverkehr an der B15 (Deckblatt zu B-Plan Nr. 84). Diese wurde nach Überlegungen von gemeindlicher Seite vor der öffentlichen Auslegung aus dem Umgriff herausgelöst. Die geänderte Straßenführung zwischen Kreisverkehr und Umgriff soll im Rahmen einer B-Plan-Änderung des betreffenden Bebauungsplans Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ erfolgen.

Während des Verfahrens waren insbesondere die Verkehrssituation, aber auch der erforderliche Immissionsschutz, die Höhenentwicklung der Gebäude, Lage und Beschaffenheit der erforderlichen Ausgleichsflächen und Abstimmungen mit der Autobahndirektion Schwerpunkte der Planung.

3. Planerische Lösung der Verkehrssituation

Der östlich an den Umgriff angrenzende B-Plan Nr. 84 beinhaltet an der Grenze zum Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 87 „GE Südlich Winkl“ eine Vorbehaltsfläche für einen zusätzlichen Kreisverkehr, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten.

Nach eingehender Abstimmung und auf Basis einer verkehrlichen Untersuchung wurde der Bau der Kreisverkehrsanlage verworfen, stattdessen die Erschließungsstraße zwischen bestehendem Kreisverkehr an der B15 und dem Anschluss an den Plan „GE

- Blendende Elemente und ablenkende Darstellungen dürfen die Nutzer der Autobahn nicht beeinflussen. Daraufhin wurden unter C.3.4 ergänzende Festsetzungen zu Werbemaßnahmen getroffen, an Fotovoltaik-Anlagen aber aus Gründen des Klimaschutzes festgehalten.
- e. Staatliches Bauamt Freising
Die Behörde bittet um einen Nachweis dafür, dass trotz des Verzichts auf den Kreisverkehr Rückstau an der Erschließungsstraße vermieden wird. Daraufhin wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das den erforderlichen Nachweis erbrachte.
- f. Wasserwirtschaftsamt München
Es wird empfohlen ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um Sickerfähigkeit, Grundwasserstände, etc. zu überprüfen. Eine wasserrechtliche Genehmigung muss beantragt werden. Aufgrund der vorliegenden Flächengröße greift die in der Begründung erwähnte TREN OG nicht.
Inzwischen liegt ein Bodengutachten vor, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist inzwischen beantragt, die Entwässerung wurde mit dem WWA detailliert abgestimmt. Die TREN OG wurde aus dem Plan entfernt, die vorgeschlagenen Hinweise in den Plan aufgenommen.
- g. Bayerisches Amt für Denkmalpflege
Da laut Behörde ein Auffinden von Bodendenkmälern im Umgriff wahrscheinlich ist, wurde der Hinweis im Plan verankert, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art einzuholen ist.
- h. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Beide Behörden regten an den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten festzusetzen. Dies erfolgte indirekt im Rahmen der Aufnahme des neuen Dorfeners Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in die textlichen Festsetzungen.
- i. Private Stellungnahme:
Es wurde die Vereinbarkeit von B-Plan und der zukünftigen Anschlussmöglichkeit von ST2086 an die B15 angezweifelt. Im Rahmen der Abwägung wurde die in dieser Hinsicht durch den Plan sogar verbesserte Situation dargelegt. Diese wird durch die Verlängerung der Erschließungsstraße über den Straßenabzweig hinaus und die Ausweisung der Vorbehaltsfläche für den Straßenbau zusätzlich unterstützt.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die die Gemeinde Taufkirchen (Vils) gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2018 bis zum 06.07.2018 durchgeführt hat, wurden folgende wesentlichen Einwände und Anregungen vorgebracht:

a. Kreisbranddirektion Erding

Die Einhaltung der Hilfsfrist wurde von der Behörde angezweifelt. Die Einhaltung der Frist wurde durch die FF Dorfen mittels eines durchgeführten Befahrungstests nachgewiesen.

b. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Die Belegung des gesamten Gewerbegebiets mit Lärmkontingenten wird kritisiert. Die im Stadtgebiet gelegene Gewerbefläche Buchbacher Straße ohne Beschränken wurde als ausreichend betrachtet, um dem genannten Urteil zu entsprechen.

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 25.07.2018 mit Satzungsbeschluss des Bau- und Verkehrsausschusses am 25.07.2018 gefasst und am 31.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.



Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

ANGER | GROH | ARCHITEKTEN