

Maßstab 1:1000



Legende

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Geltungsbereiches der 5. Änderung
- SO 2 Sondergebiet Fach- und Verbrauchermarkt
Die Verkaufsfläche ist begrenzt auf max. 1.200 m²
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- WH 9 Wandhöhe in Meter
- FH 11 Firsthöhe in Meter
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünflächen, die von Bebauung ausgenommen sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maßangabe in Meter
- Ein- und Ausfahrt
- NOTZUFAHRT Ein- u. Ausfahrt nur für Rettungsfahrzeuge
- FUSS + RAD Zugang nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig
- Wertstoffsammelstelle

B. Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- z.B. 784 Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- bestehende Baukörper
- vorgeschlagener Baukörper

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise der vorangegangenen Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Galgenwiese"!

Stadt Dorfen

Bebauungsplan Nr. 34 "Galgenwiese"

5. Änderung

Fassung vom 28.07.2021
Geändert am 27.07.2022
Geändert am 09.11.2022
Geändert am 26.07.2023

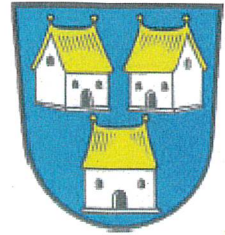
Planverfasser:
Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling

Blaesig Architekten GmbH
Telefon: 08061 / 46519-0



Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Bebauungsplan Nr. 34 „Galgenwiese“ Festsetzungen

5. Änderung (Teilbereich SO2)

Fassung: 28.07.2021
Geändert: 27.07.2022
Geändert: 09.11.2022
Geändert: 26.07.2023

Verfasser:

Blaesig Architekten GmbH
Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
Telefon: 08061 / 49519-0
E-Mail: info@blaesig-architekten.de

Präambel

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß §§ 1–4 und §§ 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen die **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“** als Satzung.

Für den mit SO2 bezeichneten Teilbereich gilt die von

Blaesig Architekten GmbH
Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
Telefon: 08061 / 49519-0
E-Mail: info@blaesig-architekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2021, zuletzt geändert am 26.07.2023, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Galgenwiese“ bildet.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe beiliegende zeichnerische Darstellung

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Planzeichnung mit SO2 bezeichnete Gebiet ist nach § 11 der BauNVO als Sondergebiet für Fach- und Verbrauchermärkte festgesetzt.

Die Verkaufsfläche ist begrenzt auf max. 1.200 m²

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu 60 % überschritten werden. Mit versickerungsfähigem Pflaster befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Im Baugebiet sind Flachdächer, sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed-, Tonnen und Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 28° zulässig.

3.2 OK FFB des Erdgeschosses wird festgesetzt ab OK Gelände.

3.4 Lärmschutz

3.4.1 Lärmerzeugende Maschinen, Anlagen und Aggregate sind möglichst an den zu Wohnbebauung abgewandten Seiten hinzuorientieren. Die Eigenabschirmung von Gebäuden ist auszunutzen.

3.4.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
Sondergebiet SO2 61/51 dB(A)/m² Tags/nachts

3.5 PV-Anlagen im Dachbereich werden zugelassen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Es gilt die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

Die Zahl der Stellplätze ist getrennt zu ermitteln und nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück muss dem jeweiligen Betrieb zugeordnet werden.

4.2 In den privaten Grünflächen sind keine zusätzlichen Stellplätze und Zufahrten zugelassen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Genehmigungsbehörde eine Ausnahme erteilen.

4.3 Großflächige Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern. Dies gilt erst bei einer Neuanlage der Parkflächen.

4.4 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Geländes, die zur Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche notwendig sind, sind zulässig.

4.5 E-Ladestationen werden im Bereich der Stellplätze zugelassen. Die Nutzung der Ladestationen wird auf die Öffnungszeiten begrenzt.

4.6 Stellplätze dürfen überdacht und mit PV-Anlagen genutzt werden.

5. Einfriedungen

5.1 Als Einfriedung sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

6. Sichtdreiecke

6.1 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen ab OK Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte

Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,50 m.

7. Grünordnung

- 7.1 Artenauswahl nach Arten des Eichen-Hainbuchenwald zu ersetzen.
- 7.2 Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen (Pflasterung). Die Wege, Plätze und Ladehöfe sind als Schwarzdeckenbelag zulässig.
- 7.3 Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 7.4 Die Bäume, die im Bereich der Parkflächen gefällt werden müssen, werden als Ersatzpflanzungen in den neu entstehenden Grüninseln platziert.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
2. Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, etc. müssen unterirdisch verlegt werden.
3. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien durch den Bau nicht beschädigt werden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Telekommunikationslinien einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.
4. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Behandlung und Rückhalt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten oder zu versickern.
5. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
6. Flachdächer, ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und Flächen für PV-Anlagen, mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten.
7. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten)
8. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

9. Sofern bei Baumaßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zutage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt unverzüglich zu informieren.
10. Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig und wünschenswert. Die Nutzung von Stromspeichern ist zulässig.
11. Bei Neubau oder einer Änderung ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente zu erbringen. Das Gutachten ist mit dem Antrag unaufgefordert vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 28.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 28.07.2021 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022 gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 28.07.2021 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022 gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 09.11.2022 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 gemäß § 4a BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.


5. Erneute Beteiligung der Behörden

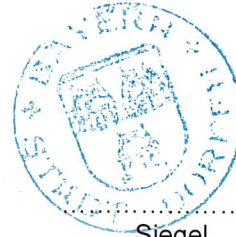
Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 09.11.2022 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.06.2023 bis einschließlich 12.07.2023 gemäß § 4a BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 26.07.2023 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in seiner Sitzung am 26.07.2023 gefasst.

Dorfen, den 26.07.2023


.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



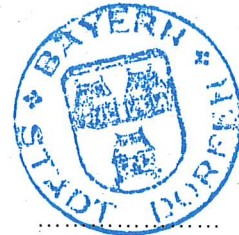
Siegel

7. Bekanntmachung, Einsichtnahme und Hinweise

Die ortsübliche Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ erfolgte am 29.09.2023; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 30.10.2023

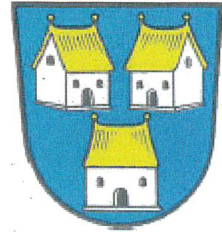

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Siegel

Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Bebauungsplan Nr. 34 „Galgenwiese“ Begründung

5. Änderung (Teilbereich SO2)

Fassung:	28.07.2021
Geändert:	27.07.2022
Geändert:	09.11.2022
Geändert:	26.07.2023

Verfasser:

Blaesig Architekten GmbH
Jahnstraße 1
83043 Bad Aibling
Telefon: 08061 / 49519-0
E-Mail: info@blaesig-architekten.de

Inhalt

1. Anlass und Zweck der Planung.....	2
2. Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	2
3. Planungsvorgaben und rechtliche Grundlagen.....	2
4. Ver- und Entsorgung	3
5. Inhalt des Änderungsbebauungsplanes	3
6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	4
7. Schallimmissionschutz.....	4
8. Auswirkungen der Planung.....	5

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 28.07.2021 die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 „Galgenwiese“ beschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag des Betreibers, den bestehenden ALDI-Markt abzubauen und durch einen größeren Neubau einer Marktfiliale entsprechend den aktuellen Marktbedingungen zu ersetzen.

Die Änderung, die relativ geringfügige Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan hat, soll im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit der Ausarbeitung der B-Plan-Änderung wurde das Büro Blaesig Architekten GmbH beauftragt.

2. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplans umfasst abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, nur das Grundstück des bestehenden ALDI-Marktes, Fl.-Nr. 56/3 in der Gemarkung Hausmehring.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.980 m².

Die Erschließung des Grundstücks bleibt bestehen, es ist weiterhin über die Haager Straße erschlossen.

3. Planungsvorgaben und rechtliche Grundlagen

Aufgrund des bereits bestehenden ALDI-Marktes sowie der geplanten geringfügigen Veränderung wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das Plangebiet bereits als Sondergebiet festgelegt.

Auf dem Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein Verbrauchermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, dieses ist mit dem bestehenden ALDI-Markt

bebaut. Derzeit umfasst die Bebauung eine Grundfläche von 1.685 m², diese wird auf 1.804 m² vergrößert.

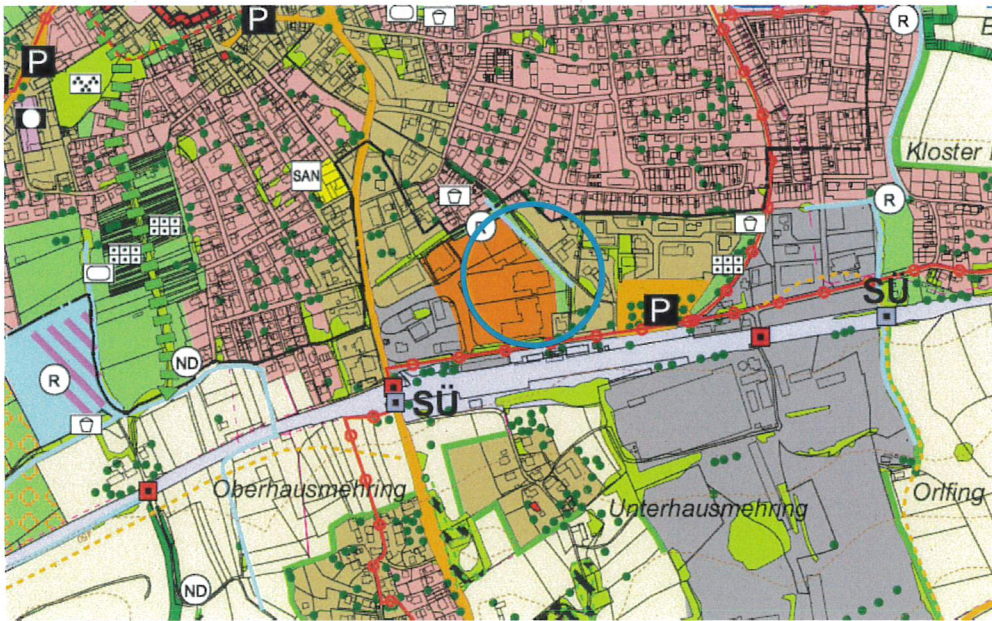


Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des gegenständlichen Änderungsbereiches

Naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen liegen nicht vor. Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Biotopflächen aus.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann aufgrund des beschleunigten Verfahrens abgesehen werden, ein Umweltbericht wird entsprechend nicht erstellt.

Eine ausführliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht anzuwenden. Eine Eingriffsbilanzierung und der Nachweis, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt, finden sich im Kapitel 6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist weiterhin durch die Stadt Dorfen gesichert. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und die Versorgungsleitungen des Plangebiets können weiterhin hier angeschlossen werden.

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Das gesamte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

Eine Fläche zum Aufstellen von Wertstoffcontainern wird an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgehalten.

5. Inhalt des Änderungsbebauungsplanes

Inhalt der Planung ist das Planungsfenster SO 2 des Bebauungsplanes. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den veränderten Marktanforderungen. Die Planung des Neubaus sieht vor, eine zeitgemäße, für die Kunden angenehmere Warenpräsentation mit etwas breiteren Gängen zu schaffen. Insgesamt soll der Verkaufsraum großzügiger, übersichtlicher und komfortabler auch für Menschen mit Behinderung gestaltet werden.

Im Wesentlichen deckt sich die Lage mit dem bisherig festgesetzten Bauraum und der bestehenden Bebauung. Anstelle des bestehenden Gebäudes soll ein etwas größerer und kompakterer Baukörper entstehen. Die Verkaufsfläche erhöht sich dadurch von 799 m² auf 1.200 m².

Die Erschließung und der Straßenraum werden nicht verändert. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes wird zu keiner Steigerung des Besucherverkehrs führen. Die bestehenden Verkehrsflächen könnten aber bis zu einem gewissen Maß auch noch einen eventuell ansteigenden Besucherverkehr aufnehmen. Die Lärmemission wird ebenfalls nicht signifikant zunehmen.

Die Lage und Anzahl der Stellplätze müssen in Teilbereichen an die neue Planung angepasst werden. Bei der Grünordnung bleibt die Konzeption auf dem Grundstück erhalten. Die durch die Planung betroffenen Bereiche (Bäume auf der Parkplatzfläche) werden neu angepasst. Durch die Anordnung der Anlieferung im Norden entsteht in diesem Bereich durch den Rückbau der bestehenden Parkflächen eine renaturierte Fläche.

Flächenbilanz	Bestand	Planung (5. Änderung)	Abweichung
Parkplatzfläche (Pflaster wasserdurchlässig)	1.648 m ²	1.448 m ²	- 200 m ²
Wegeflächen (Pflaster) Richtung Norden	21 m ²	21 m ²	± 0 m ²
Straßen, Fahrbereiche (Asphalt)	3.220 m ²	3.275 m ²	+ 55 m ²
Gebäude (ALDI-Markt)	1.685 m ²	1.804 m ²	+ 119 m ²
gesamt	6.574 m²	6.548 m²	- 26 m²

Aufgrund der Neuordnung der Gebäudesituation unter weitgehender Verwendung von bereits befestigten und versiegelten Flächen bleibt es insgesamt innerhalb des Grundstückes bei einer nahezu gleichen Versiegelung der Flächen.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Gem. den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

Eingriff / Ausgleich

Die Lage des geplanten Gebäudes deckt sich im Wesentlichen mit dem Bestandsgebäude.

Durch die Verlegung der Anlieferung in den Norden wird durch den Wegfall der dort vorhandenen Stellplätze eine Fläche von ca. 225 m² renaturiert.

Die Bäume, die im Bereich der Parkflächen gefällt werden müssen, werden als Ersatzpflanzungen in den neu entstehenden Grüninseln platziert.

Die restlichen privaten Grünflächen werden entsprechend Festsetzungen durch Planzeichen sowie den textlichen Festsetzungen im Sinne des Grünordnungskonzeptes begrünt und bepflanzt.

7. Schallimmissionsschutz

Im Zuge des 5. Änderungsverfahrens wurde aus fachtechnischer Sicht geprüft, ob das geplante Vorhaben sich in den Bebauungsplan einfügt und ob ggf. Änderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes notwendig werden.

Für die Bewertung ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden.

Das Schallschutzgutachten Nr. 21.13003-b01a vom 25.07.2023 liegt dieser Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

Dabei sind die vom Betriebsgrundstück ausgehenden Schallemissionen prognostiziert worden. Die Geräuscheinwirkung an den maßgebenden Immissionsorten ist berechnet und entsprechend beurteilt worden.

Die durchgeführten Berechnungen nach den einschlägigen Richtlinien haben gezeigt, dass mit dem geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes einschließlich der Parkplatznutzungen, den E-Ladestationen und der Wertstoffsammelstelle den Schallanforderungen aus dem Bebauungsplan und der im Entwurf vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans zur Tag- und Nachtzeit entsprochen wird. Aufgrund der Vorgaben zum Schallimmissionsschutz ist eine Nachtanlieferung mit LKW nicht möglich. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird zu Tag- und Nachtzeit erfüllt.

Die zu erwartende Geräuscentwicklung liegt innerhalb der vorgeschriebenen Richtwerte und führt somit bei keinem der angrenzenden Flurstücke (Immissionsorte IO 1 bis IO 7) zu einer nennenswerten Beeinträchtigung. Die festgelegten Werte des ursprünglichen Bebauungsplans wurden überprüft und für ausreichend befunden.

8. Auswirkungen der Planung

Die geplante Vergrößerung der Bebauung fällt insgesamt sehr gering aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Das geplante Gebäude kann durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gut in die Gesamtanlage sowie in die Umgebung eingebunden werden.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes geschaffen. Somit wird der Fortbestand des bestehenden Marktes langfristig gesichert und die Nahversorgung.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA vom Dezember 2018 wurde geprüft, ob durch die geplante Modernisierung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basierten auf einem „worst-case“-Szenario mit einer maximal am Standort möglichen Umsatzprognose. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass vom Planvorhaben keine schädlichen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstigen Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum (Schwindegg, Isen und Buchbach) ausgehen. Auch im weiteren Umfeld ist dies auszuschließen.

Die Umsatzumverteilungsquoten erreichen mit maximal rd. 3 – 4 % sowohl in der Innenstadt sowie den Nahversorgungslagen in Dörfern als auch den Nahversorgungsstandorten im Umland ein geringes Niveau, sodass städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen ist das Vorhaben als unbedenklich einzustufen und entsprechend auch konform mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Da auf dem Plangrundstück ein Bebauungsplan liegt, sind im Rahmen der Untersuchung auch die Vorgaben der Landesplanung (LEP Bayern 2018) zu berücksichtigen. Die Ziele „Lage im Raum“ und „Lage in der Gemeinde“ werden durch das Vorhaben erfüllt.

Mit einer zügigen Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist zu rechnen.

Planverfasser:

Bad Aibling, den _____



Jörg

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Blaesig

Stadt Dorfen, den 28. 07. 2023

Heinz

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

