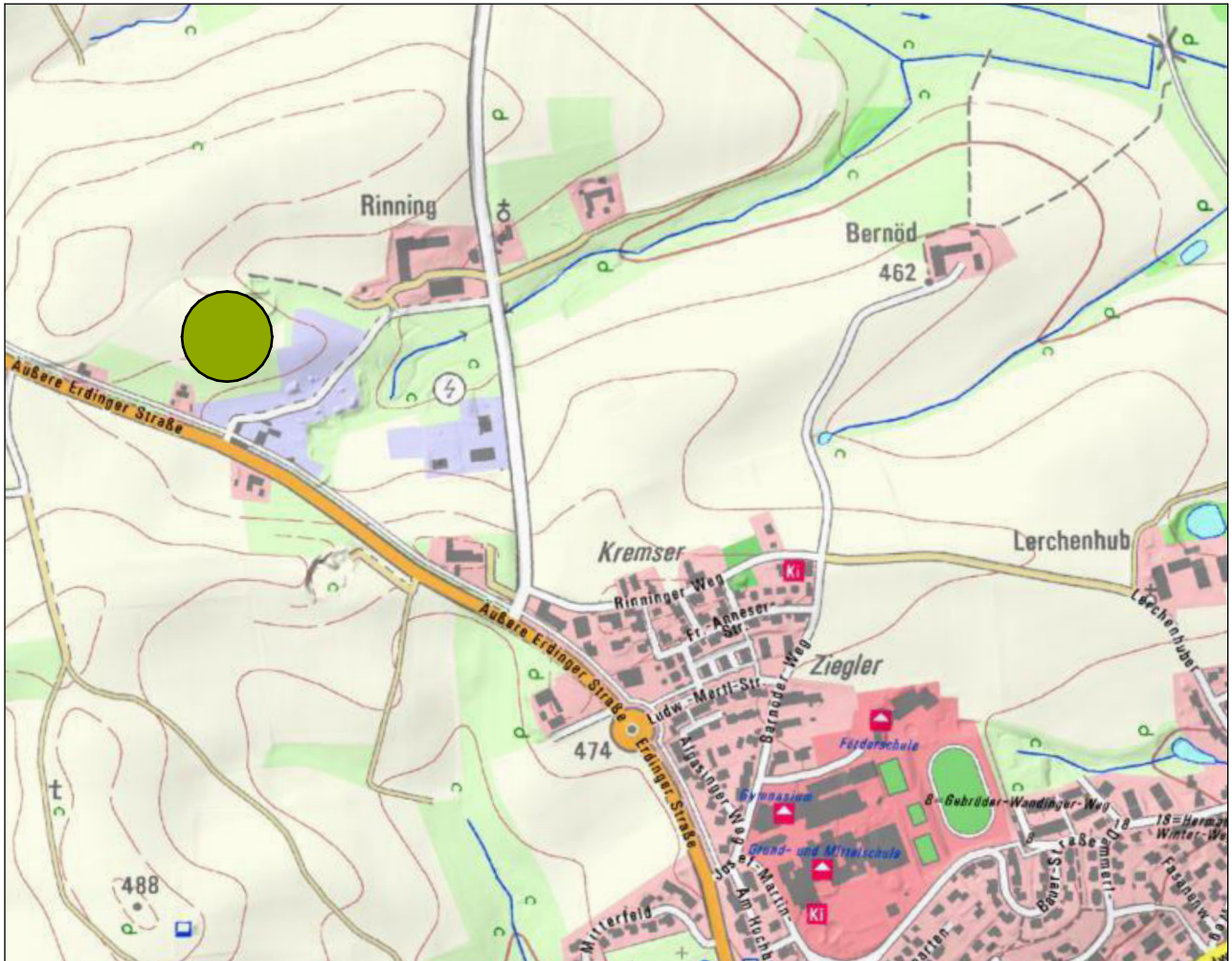


18. Änderung des Flächennutzungsplans Plangebiet "Äußere Erdinger Straße/Rinning"



Inhalt:

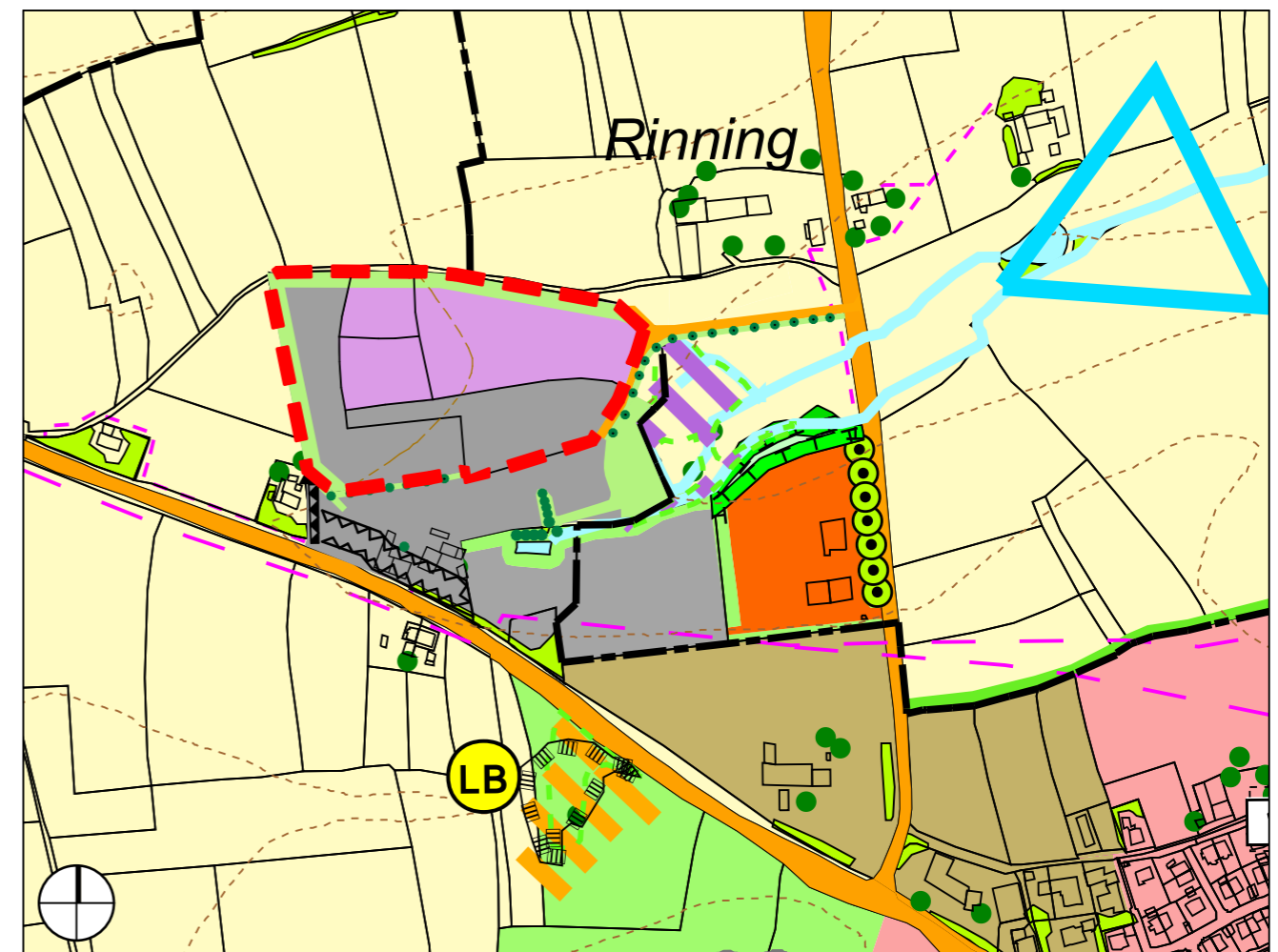
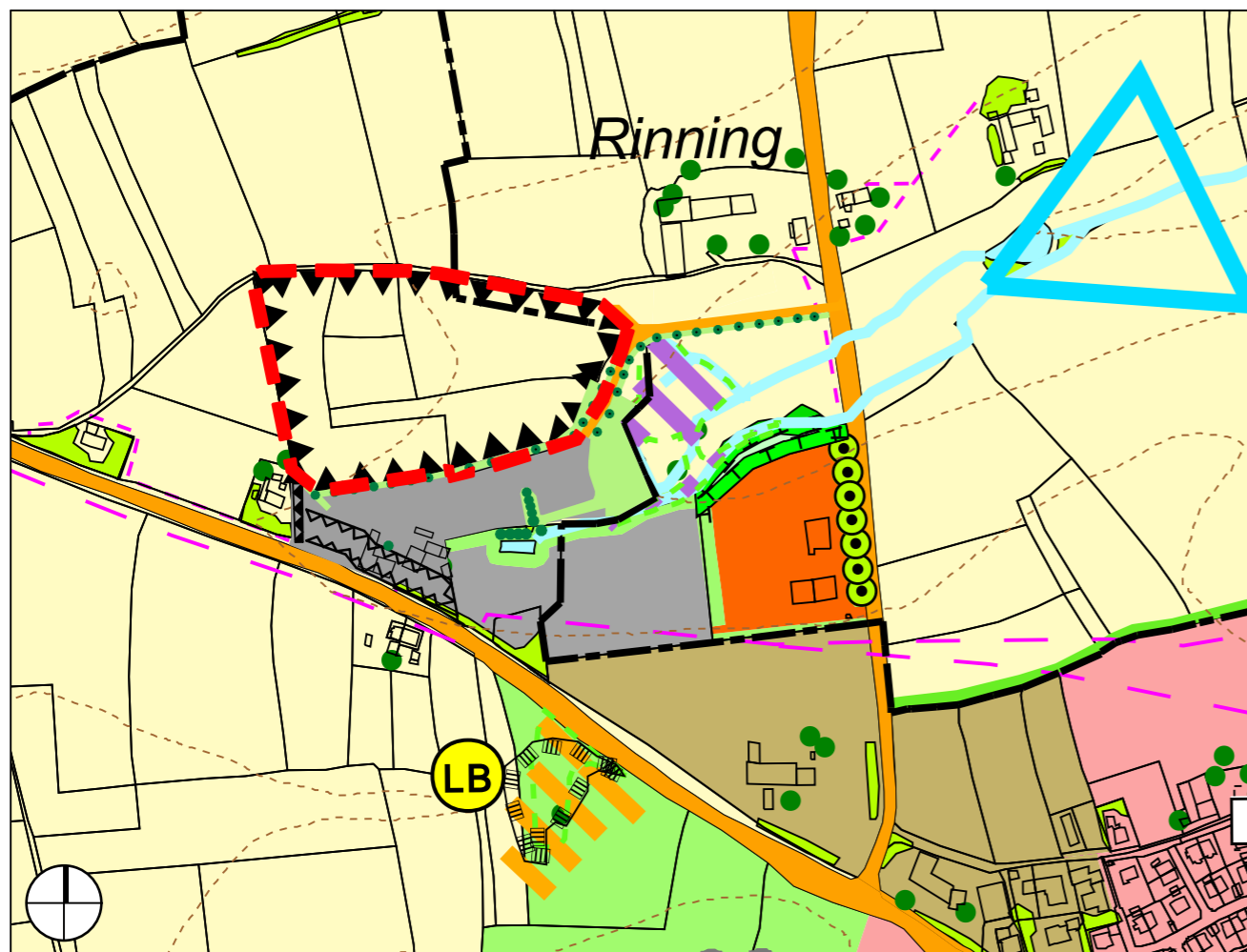
- A. Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung M 1:5.000
- B. Verfahrensverlauf
- C. Begründung
- D. Umweltbericht
- E. Zusammenfassende Erklärung

Verfasser:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

A. Planzeichnung der 18. Flächennutzungsplanänderung: Plangebiet "Äußere Erdinger Straße / Rinning"


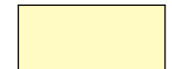








Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000

Planung
M 1 : 5.000

Hinweis:
Die 2. Flächennutzungsplanänderung "Äußere Erdinger Straße" aus dem Jahr 2014 ist in der FNP-Basiskarte der Stadt noch nicht nachgetragen. Der besseren Übersicht wegen wurde die 2. Änderung durch den Verfasser in den Bestandsplan eingetragen.

Legende:

-  Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplan-Änderung
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Höhenlinie

-  Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
-  Erhaltenswerte Grünbestände, Ortsrandeingrünung ergänzen
-  Einzelbaum
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Gewerbliche Baufläche

B. Verfahrensverlauf

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **08.09.2021** die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **08.09.2021** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **08.09.2021** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Dorfen, den

Siegel

.....
Heinz Grundner 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Erding, den

Siegel

.....
Landratsamt Erding

8. Ausgefertigt

Dorfen, den

Siegel

.....
Heinz Grundner 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Dorfen, den

Siegel

.....
Heinz Grundner 1. Bürgermeister

C. Begründung

Inhalt:

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Anlass, Planungsziele
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliche Begründung
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Natur- und Artenschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich
9. Immissionsschutz

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Die südlich ans Plangebiet angrenzende Fläche wurde im Jahr 2014 im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans überplant. Diese 2. Änderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen noch nicht nachgetragen. Das Plangebiet der 2. FNP-Änderung schließt direkt südlich an den Umgriff der 18. FNP-Änderung an. Aus Gründen der Anschaulichkeit wurden daher in der Planzeichnung der 18. FNP-Änderung die Inhalte der 2. FNP-Änderung durch den Verfasser nachgetragen.



Darstellung Flächennutzungsplan ohne Eintragung der 2. Änderung, ohne Maßstab



Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2014 , ohne Maßstab

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Dorfen, südwestlich des Ortsteils Rinning. Im Süden des Umgriffs befindet sich Es umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 1235 Teilfläche, 1238 Teilfläche, 1239 Teilfläche, 1242, 1243 der Gemarkung Dorfen.

Die Planungsfläche entspricht einer Fläche, auf der aktuell Sandabbau betrieben wird. Der Abbau wurde im Jahr 2015 genehmigt und ist zum Teil bereits erfolgt. Es ist vorgesehen, den Sandabbau zunächst abzuschließen und erst dann eine weitere Nutzung des Geländes zu realisieren. Die 18. FNP-Änderung zielt auf die Entwicklung des Geländes für die Zeit nach dem Sandabbau ab. Dabei soll der ursprüngliche Hügel, der durch den Sandabbau abgetragen wird nicht wieder aufgebaut werden. Die Fläche soll direkt der neuen Nutzung im Rahmen des Gewerbegebiets und der Gemeinbedarfsfläche zugeführt werden. Eine zwischenzeitliche Renaturierung oder Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist nicht vorgesehen.

Das ursprüngliche Gelände bestand aus einem Hügel, der im östlichen Teil des Umgriffs seinen höchsten Punkt hatte. Das Gelände fiel von hier aus nach Nordost, Osten und Südosten um etwa 12 Meter ab. Die Höhenlage des Plangebiets lag zwischen 476,5 m und 468 m über NN.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: landwirtschaftliche Felder

Süden: Wohnhaus Erdinger Straße 6, Betriebsflächen des Straßen-, Kanal-, Landschafts- und Gartenbaubetrieb mit Betriebsleiterhaus, südlich anschließend verläuft die B15

Osten: Ortsteil Rinning und kartiertes Biotop 7738-1012-001: Feuchtbiotope und ein Streuobstbestand östlich und südlich Wölling, daran südlich angrenzend das Biomasseheizkraftwerk Rinning

Westen: landwirtschaftliche Felder

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 30.500 m². Davon entfallen 15.100 m² auf die Gemeinbedarfsfläche einschließlich der Ortsrandeingrünung und 15.400 m² auf das Gewerbegebiet einschließlich der Ortsrandeingrünung.



Luftbild mit Planungsumgriff, der Sandabbau ist ablesbar, ohne Maßstab

3. Anlass, Planungsziele:

Die Stadt Dorfen möchte südlich des Weilers Rinning eine Fläche für den Gemeinbedarf ausweisen. Auf dieser Fläche soll der städtische Bauhof eine neue Verortung finden und gegebenenfalls weitere öffentliche Funktionen hinzukommen. Zudem plant ein ortsansässiger Unternehmer die Erweiterung seines dort bestehenden Betriebsgeländes an der Äußeren Erdinger Straße.

Die Grundlagen für beide Vorhaben sollen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, da diese Entwicklung nicht mit den Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Das Büro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist Teil des Regionalplans der Region 14 – München (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Die Stadt Dorfen ist im **Regionalplan** zusammen mit Taufkirchen (Vils) als zentraler Doppelort eingetragen. Beide Orte sind als regionale Mittelzentren ausgewiesen und liegen auf einer Verkehrsachse, die entlang der B 15 in Nordsüd-Richtung verläuft. Sie übernehmen zusammen die Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Das Plangebiet liegt geografisch an dieser Entwicklungsachse zwischen Dorfen und Taufkirchen (Vils).

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum 09 Isar-Inn-Hügelland zuzuordnen.

Regionale Grünzüge, Erholungsräume, überörtliche Erholungseinrichtungen werden durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** ist die Umgriffsfläche als Abgrabungsfläche dargestellt. Der genehmigte Sandabbau wird dort bereits seit einigen Jahren betrieben. Es ist geplant diesen abzuschließen bevor das Gelände für den Städtischen Bauhof und die Betriebserweiterung des Tief- und Gartenbaubetriebs umgestaltet wird. Die Vorbereitungen hierfür sollen bereits jetzt bauleitplanerisch erfolgen.

Die Stadt Dorfen hat in der öffentlichen Stadtratssitzung am 08.09.2021 beschlossen, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum 18. Mal zu ändern. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 83 GE „Rinning“ gefasst. Dieser soll sowohl das Plangebiet der 18. FNP-Änderung sowie die südlich daran angrenzenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen enthalten, die bisher noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant wurden. Allerdings sollen die beiden Verfahren getrennt, nicht im Parallelverfahren, durchgeführt werden.

5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen

Die Fläche im Norden des Stadtgebiets liegt an einer Entwicklungsachse entlang der B 15 und unterstützt dadurch die regionalplanerische Zielsetzung. Gleichzeitig existiert eine enge Beziehung des Plangebiets zu vorhandenen Betrieben und öffentlichen Einrichtungen. Gemeint ist die räumliche Nähe zum städtischen Heizkraftwerk Rinning sowie zum bestehenden Garten- und Tiefbaubetrieb, der erweitert werden soll. Mit der Verlegung in ein Gewerbegebiet ergibt sich eine gute Akzeptanz des Bauhofs in der Dorfener Bürgerschaft.

Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf: Der Bauhof der Stadt Dorfen befindet sich derzeit in innerstädtischer Lage am Kugelfang. Der Standort ist vornehmlich von Wohnbebauung umgeben und wird in nordöstlicher Richtung durch den Dorfener Stadtpark begrenzt.

Diese innerstädtische Lage bringt zunehmend Probleme mit sich. Zwar liegt der Bauhof im Mischgebiet, doch grenzen im Südwesten, Süden und Südosten Wohngebiete an, die Immissionskonflikte begründen. Auch fehlt es an jeglicher Erweiterungsmöglichkeit für den Bauhof. Aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels möchte die Stadt Dorfen den Standort des Bauhofs verlagern und Wohnprojekte fördern, für die die innerstädtische Lage an der Altstadt besser geeignet ist.



Luftbild mit Darstellung des derzeitigen Bauhofs im Zentrum Dorfens, ohne Maßstab

Die Stadt Dorfen hat im Vorfeld des FNP-Änderungsverfahrens umfangreiche Analysen betrieben, um einen Standort zu finden, der den Anforderungen des städtischen Bauhofs gerecht wird.

Potentielle Grundstücke wurden dabei auf folgende Standortfaktoren geprüft:

- Größe des Grundstücks
- Grundstücksverfügbarkeit in Verbindung mit Grundstückspreisen
- Lage zum Stadtgebiet Dorfen
- Baurechtliche Situation des Standorts

Der Flächenbedarf für einen neuen Bauhof beläuft sich auf ca. 1 – 1,5 ha (derzeitiger Standort ca. 0,8 ha). Bauplanungsrechtlich ist eine Lage zumindest in einem Mischgebiet, besser in einem Gewerbegebiet erforderlich. Das bedeutet, dass Grundstücke mit einer Fläche unter 1 ha grundsätzlich nicht in Frage kommen und bei der Standortanalyse ausgeschlossen wurden.

Die aufgrund ihrer Größe geeignete Grundstücke im bzw. am Stadtgebiet Dorfen:

1. Grundstücke in Gewerbegebieten entlang der A 94:

- Keine Grundstücksverfügbarkeit
- Hohe Grundstückspreise
- Schlechte Lage zu Haupteinsatzflächen (gesamtes Stadtgebiet und ca. 2/3 der Fläche liegen nördl. der Bahntrasse)
- Baurecht für GE teilweise vorhanden

2. Ehem. Ziegelei Meindl (GE-Teil):

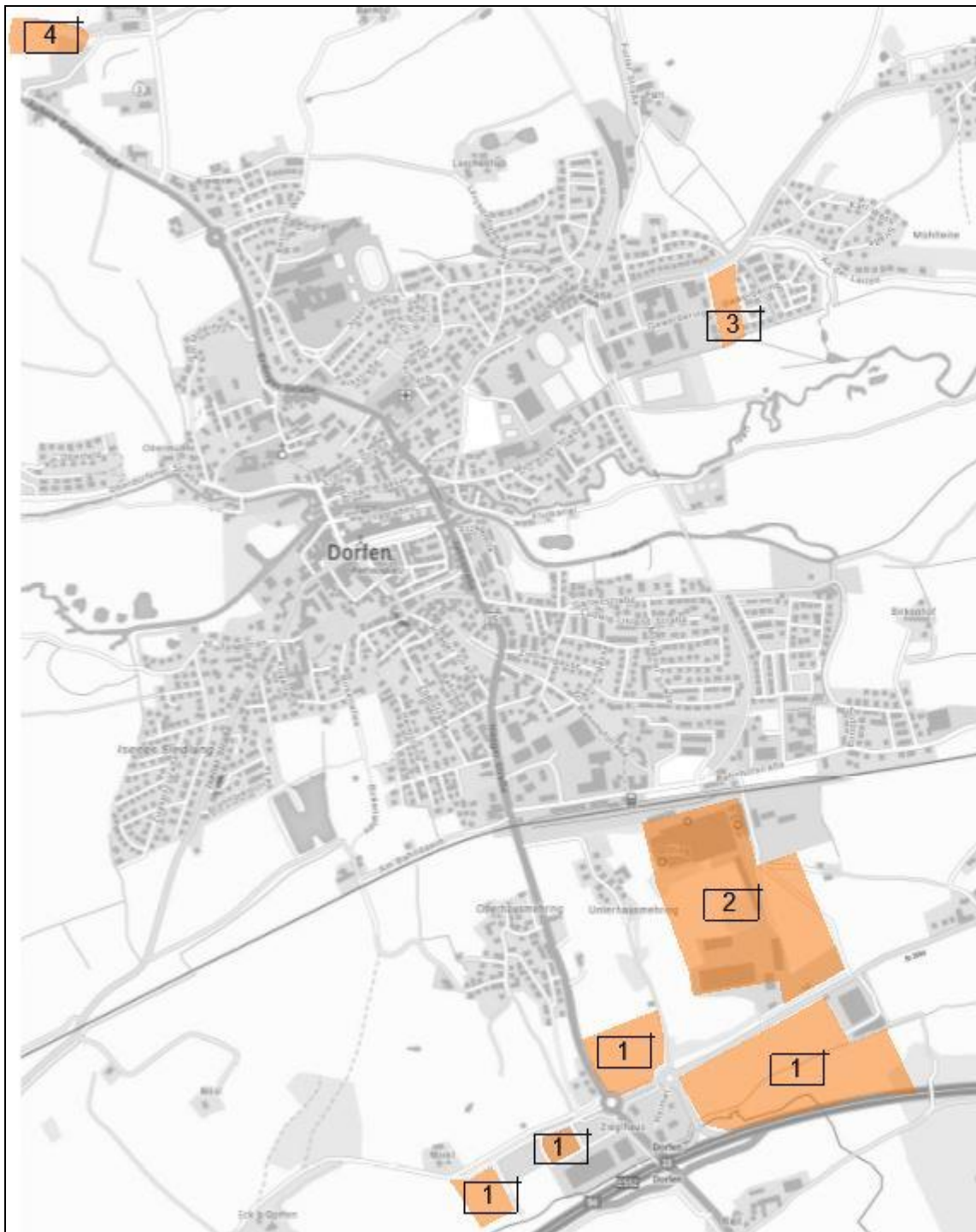
- Grundstücksverfügbarkeit fraglich
- Hohe Grundstückspreise
- Schlechte Lage zu den Haupteinsatzflächen
- Baurecht für GE vorhanden

3. Gewerbegebiet „An der Leiten 2“:

- Keine Grundstücksverfügbarkeit
- Trennung der Fläche durch Erschließungsstraße
- Wohngebietsnähe
- Baurecht für Gewerbegebiet vorhanden
- Gute Lage zur Erreichbarkeit des Einsatzgebiets

4. Gelände an der Äußeren Erdinger Straße / Rinning:

- Grundstück verfügbar (noch zu erwerben)
- Gute Lage zur Erreichbarkeit des Einsatzgebiets
- Lage in/an einem GE
- Synergieeffekte mit Heizkraftwerk möglich
- Bauleitplanung erforderlich



Karte der untersuchten Standorte, ohne Maßstab

Der Stadtrat Dorfen hat sich entschlossen den Standort an der Äußeren Erdinger Straße bei Rinning weiter zu verfolgen. Ausschlaggebend waren folgende Überlegungen:

Anbindung des Grundstücks:

Aufgrund der regelmäßigen Fahrzeugbewegungen zwischen Bauhof und Stadtgebiet Dorfen ist die Verkehrsanbindung ein wesentlicher Standortfaktor. Ein Standort, bei dem die Querung der DB-Trasse notwendig ist, um das Haupteinsatzgebiet, nämlich das Stadtgebiet Dorfen, zu errei-

chen, ist auf Dauer problematisch. Aufgrund der Vielzahl der Fahrten, die in Summe täglich anfallen, ist ein zu passierender Bahnübergang mit bis zu 6 Schrankenschließungen pro Stunde in der Stoßzeit ein erheblicher Standortnachteil. Die Querung ist beim Grundstück in Rinning nicht notwendig, zudem ist die räumliche Nähe zur Altstadt vorhanden. Die Entfernung vom Grundstück zum Dorfer Marktplatz beträgt etwa 1,8 km und ist mit dem Auto innerhalb von 5 Minuten zu bewältigen.

Da auf dem Grundstück aktuell Sand abgebaut wird, besteht bereits jetzt eine leistungsfähige straßenverkehrliche Anbindung, die auch noch ausbaufähig wäre, wenn dies im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans für notwendig erachtet wird. Dabei muss insbesondere die Einmündung der Äußeren Erdinger Straße in die B15 betrachtet werden.

Lage am Gewerbegebiet:

Beim Grundstück an der Äußeren Erdinger Straße ist nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen, da Siedlungsbereiche oder einzelne Wohnhäuser kaum betroffen sind.

Synergieeffekte:

Ein wesentlicher Vorteil des Grundstücks in Rinning ist die Nachbarschaft zum vorhandenen Heizkraftwerk. Dies eröffnet Synergieeffekte für beide Seiten, insbesondere bei Benutzung des Fuhrparks, bei Entsorgung, eventuell bei Nutzung von Lagerflächen, etc.

Ausweisung des Gewerbegebiets:

Der bestehende Betrieb an der Äußeren Erdinger Straße soll über das neu auszuweisende Gewerbegebiet langfristig erweitert werden. Die Firma besteht seit dem Jahr 2000, wurde ursprünglich im Nebenerwerb betrieben und hat sich über die Jahre schrittweise zu einem Betrieb entwickelt, der mehrere Geschäftsfelder abdeckt: Garten-, Landschafts-, Kanal-, und Straßenbau. Weiterhin befindet sich ein Baustoffhandel auf dem Gelände. Die ursprünglich auf dem Anwesen betriebene Landwirtschaft (Pferdepension) wurde über die Jahre schrittweise zurückgenommen und schließlich ganz aufgegeben. Die Geschäftssparten erfordern großflächige Lagerhaltung und einen umfangreichen Fuhrpark. Insbesondere die Bereiche Beton-, Asphalt- und Oberbodenrecycling sind sehr flächenintensiv, so dass bereits jetzt externe Flächen für diesen Zweck angemietet wurden. Da der Betrieb kaum über überdachte Lagerplätze oder Lagerhallen verfügt, ist auch hier Erweiterungsdruck vorhanden.

Seit Jahren versucht der Eigentümer über Instrumente der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seinen Betrieb herzustellen. Für die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebs soll als erster Schritt die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen. Im nächsten Schritt soll das Bebauungsplanverfahren „GE Rinning“ erfolgen, das auch das bestehende Betriebsgelände einschließt.

6. Verkehrserschließung

Grundsätzlich besteht bereits eine Anbindung an die Straße nach Rinning, die für den Abtransport des Sands errichtet wurde. Über diese Straße soll sowohl das Gewerbegebiet als auch die Gemeinbedarfsfläche erschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens müssen zu erwartende Fahrzeugbewegungen ermittelt werden und eine Beurteilung erfolgen, ob die Straße für die neuen Nutzungen ausreichend leistungsfähig ist. Gleiches gilt für die Einmündung der Straße nach Rinning in die Äußere Erdinger Straße.

7. Ver- und Entsorgung

Regenwasser: Es besteht die Möglichkeit nicht verschmutztes Regenwasser in das südöstlich gelegene Feuchtbiotop 7738-1012-001 einzuleiten.

Schmutzwasser und Frischwasser: Sowohl der öffentliche Schmutzwasserkanal, der aktuell am Heizkraftwerk endet, als auch die Frischwasserleitungen müssen erweitert werden, um den neu entstehenden Bauhof zu erschließen. Der Tiefbaubetrieb, der bisher Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage reinigt, möchte aufgrund der geplanten Betriebserweiterungen ebenfalls einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Fernwärme: Es bietet sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Kraftwerk an beide Gebiete mit Fernwärme zu versorgen.

8. Natur- und Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Natur- und Artenschutz:

Im Plangebiet wird aktuell Sandabbau betrieben. Das bedeutet, dass die ursprüngliche Landschaft nach Abschluss der Abbau-Tätigkeit nicht mehr vorhanden sein wird. Diese Flächen, die vor der Zeit des Sandabbaus strukturarme landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen waren, sind prädestiniert für eine Aufwertung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Es ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Flächennutzungsplan-Änderung und die anschließende Bebauungsplan-Aufstellung ausgelöst werden. Ob eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist, wird auf Ebene des Bebauungsplans überprüft. Eine Prüfung könnte notwendig werden, wenn das Gelände nach Abschluss des Sandabbaus über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wird.

Inwiefern die in der Abtragungsgenehmigung auferlegte Verpflichtung zur Rekultivierung des Geländes in die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung einbezogen werden muss, muss ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans geklärt werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung und die anschließend zu erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans „GE Rinning“ ziehen Bodenversiegelungen nach sich. Aufgrund dieser Versiegelungen des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Auch der ursprüngliche Hügel ist aufgrund des Sandabbaus nicht mehr vorhanden, so dass das Gelände deutlich ebener sein wird als vor der Abbautätigkeit.

Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets durch entsprechende Kompensationsflächen auszugleichen. Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, so dass der Versiegelungsgrad noch nicht absehbar ist. Die Art, Größe und Lage der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 83 „GE Rinning“ ermittelt.

9. Immissionsschutz

Der Standort südlich Rinning birgt wenig Risiken für Immissionskonflikte. Zum einen ist der Tiefbaubetrieb mit seinen Emissionen bereits vorhanden. Auch stören sich Heizkraftwerk und Bauhof nicht. Was die Gebietsausweisung für einzelne vorhandene Wohnhäuser (in Rinning und an der Äußeren Erdinger Straße) bedeutet und ob dort über geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu reagieren ist, muss im Bebauungsplan-Verfahren ermittelt werden.

Aufgestellt:

Heinz Grundner
1. Bürgermeister
Stadt Dorfen

Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
Anger Groh Architekten