

24. Änderung des Flächennutzungsplans:

Plangebiet „Kloster Moosen Ost“

Stadt Dorfen, Lkr. Erding

D. Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T. 08081 604440 www.angergroh.de

Fassung vom **09.04.2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

3.2 bei Durchführung der Planung

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes (Minimierungsmaßnahmen)

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen)

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Dorfen beabsichtigt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um ein bestehendes Betriebsgelände sowie der geplanten Betriebserweiterung in der Ortschaft Kloster Moosen baurechtlich zu regeln. Das bestehende Firmengelände soll für den Neubau einer Betriebshalle geringfügig nach Osten erweitert werden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 qm bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des bestehenden Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m² baurechtlich bereits genehmigt. Die restlichen Flächen sollen innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls baurechtlich gesichert werden.

Im Norden und Nordwesten des bestehenden Betriebsgeländes befindet sich aktuell eine Eingrünung mit ca. 750 m², die zu erhalten werden soll. Auf Flächennutzungsplanebene wird darüber hinaus eine neue Eingrünung für das Gewerbegebiet festgelegt. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verbindungsstraße im Süden.

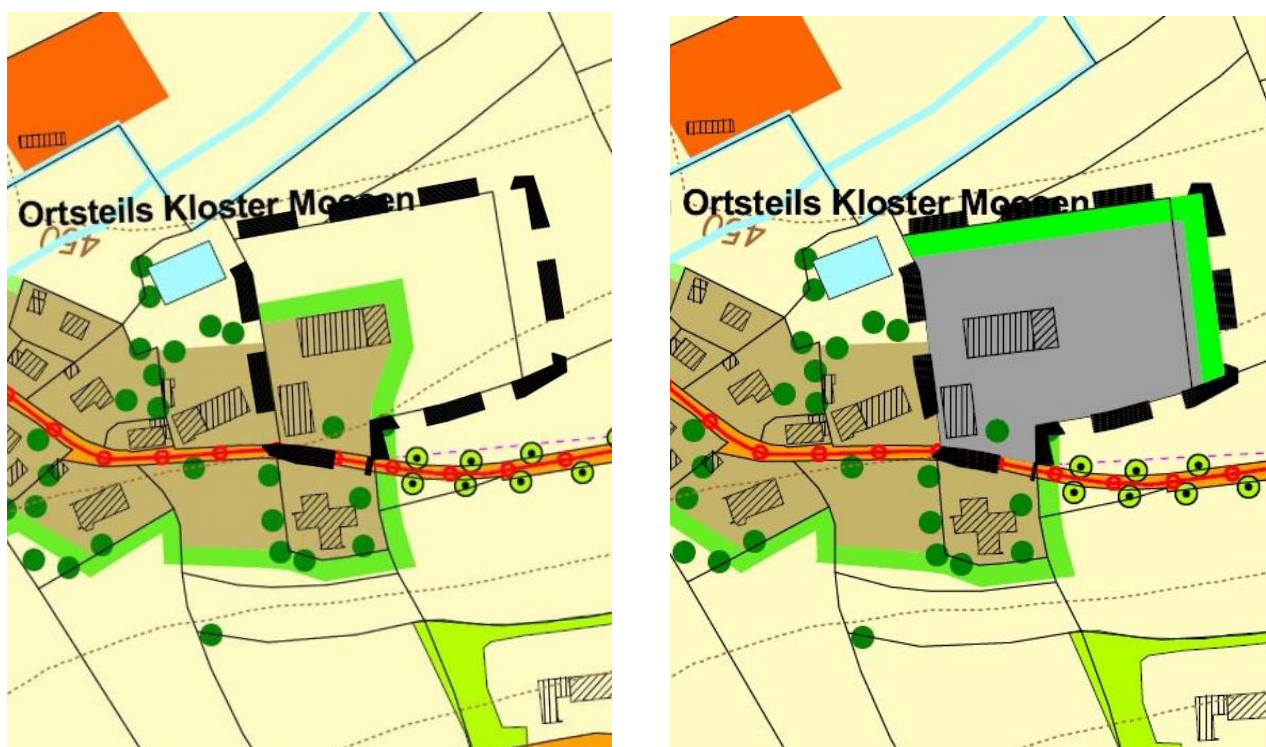


Abb. 2: FNP-Ausschnitt mit Änderungsumgriff (Quelle: BayernAtlas)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist die Planfläche zur Hälfte als Gemischte Baufläche mit Eingrünung und zur anderen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung der Standortnutzung zum Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Somit erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

Die geplante Gewerbegebietsfläche befindet sich am östlichen Ortsausgang von Kloster Moosen, nördlich der Ortsstraße Richtung Wampeltsham. Im Westen befinden sich Wohnbebauungen und nach Norden sowie Osten schließen Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa **1,1 ha**. Davon wurden festgesetzt (inkl. genehmigter Bauflächen):

- ca. 9.500 m² als Gewerbegebiet einschließlich Zufahrt
- ca. 1.600 m² als Grünfläche

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der Staatsstraße 2084.

1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Bauleitplanung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflanze

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der FNP-Änderung ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geä. am 26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geä. am 18.08.2021) anzuwenden.

Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Somit sind die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsfläche nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, S.24).

Das aktuelle LEP ordnet die Stadt Dorfen zusammen mit der Gemeinde Taufkirchen (Vils) als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum zu (LEP Anhang 2 Strukturkarte). Die Mittelzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Der allgemein ländliche Raum soll u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, S. 45)

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden. (LEP S. 57)

Die Stadt Dorfen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan (RP):

Gemäß Regionalplan liegt Dorfen als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum Münchens. Das Planungsareal befindet sich zwischen den Landschaftsräumen Nr. 08 „Isen-Sempt-Hügelland“ und Nr. 09 „Isar-Inn-Hügelland“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung sind keine Regionalen Grünzüge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete im Regionalplan verzeichnet.

Etwa 300 m nördlich des Bebauungsplans befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche (LSG-00506.01). Ebenso ist zum Teil flächendeckend das Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 2210773900325) festgesetzt. Durch die geringfügige Betriebserweiterung sind keine negativen Einflüsse auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Im Zuge der parallellaufenden Bebauungsplanaufstellung werden die regionalplanerischen Ziele beachtet und in der Planung berücksichtigt.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Die Planfläche wird von keinem kartierten Biotop tangiert. Etwa 30-40 m nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“ (Biotop-Nr. 7739-1147-001). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen.

Artenschutzkartierung:

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Aufgrund der Standortbedingungen kann das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten auf der Änderungsfläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) daher für nicht notwendig gehalten.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Auswirkung bei Durchführung der Planung

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des Bayern-Atlas, des FIN-Web, des BLFD- sowie des Umwelt-Atlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im November 2023 durch einen Fachplaner des Architekturbüros Anger Groh eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Das Grundstück befindet sich südöstlich von Dorfen, am östlichen Ortsrand der Ortschaft Kloster Moosen.

Die Planungsfläche ist bereits bebaut und wird seit etwa 70 Jahren betrieblich genutzt. Die bestehenden Büro-, Lager- und Parkflächen wurden im Laufe der Zeit an die betrieblichen Notwendigkeiten angepasst. Ein Teilbereich des Firmengeländes im Westen ist in der Vergangenheit baurechtlich bereits genehmigt worden und bleibt im Bestand erhalten. Der östliche, bebaute Teilbereich soll nun mit der geplanten Erweiterung nach Osten baurechtlich gesichert werden.

Im Westen grenzt ein Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück sowie kleinem Weiher an den Geltungsbereich an. Auf dem bestehenden Betriebsgelände befindet sich im Nordwesten und Norden eine durchgehende Eingrünung. Darüber hinaus folgen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten der Bestandsfläche befindet sich eine markante Birkenreihe, die in diesem Bereich gewissermaßen als Ortsrandeingrünung fungiert, ebenfalls gefolgt von weiteren Ackerflächen. Die südliche Grenze des Grundstücks bildet die Verbindungsstraße zwischen Dörfen und der St 2084, wobei sich im südöstlichen Bereich noch eine Grünlandfläche zwischen dem Geltungsbereich und der Straße befindet.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“, der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Laut Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet fast ausschließlich um Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich).

Das Gelände ist überwiegend eben und liegt bei ca. 456 m ü.NN. An der östlichen Grenze besteht eine Böschung, auf der sich entlang ein Gehölzbestand befindet. Hier steigt das Gefälle um etwa 4 m auf ca. 460 m ü.NN.

Durch die betrieblichen Nutzungen und Versiegelungen ist das Bodengefüge bereits verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung und Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Zu beachten ist, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht. Abhängig vom Verdichtungsgrad ist ein Flächenanteil in Baugebieten weiterhin unversiegelt als Grünfläche festgelegt. Grundsätzlich gehen mit der Neuausweisungen /Erweiterungen von Gebieten auf freien Flächen, die mit dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums.

Der Großteil der Änderungsfläche ist bereits bebaut. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes wird der bestehende Betrieb samt Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und gesichert. Für den Bau der geplanten neuen Halle sind an der östlichen Grenze (Böschungsbereich) Eingriffe in das Relief erforderlich, sie sind jedoch als gering zu werten, zumal sich die Bestandsituation nicht maßgeblich verändert.

Für die unbebauten Bereiche, die durch die geplante Betriebserweiterung überbaut werden, bringt die künftige bauliche Nutzung der Flächen zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen versiegelt bzw. durch höhere Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau und gezielte Bepflanzung, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten geringen Flächenversiegelung auf der Hauptfläche im Vergleich zum jetzigen Bestand, entstehen geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die neue Eingrünung im Norden und Osten wird neu und ökologisch hochwertig ausgebildet, so dass es zu einer erheblichen Verbesserung des Bodenhaushalts in diesem Bereich kommt und zur Sicherung der neu entstehenden Böschung beiträgt.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden nicht in die Planung einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Etwa 20-40 m nördlich des Änderungsfläche verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“).

Auf dem westlichen Nachbarsgrundstück befindet sich ein kleiner Weiher. Weder der Graben noch der Weiher werden in die Planung einbezogen.

Auswirkungen:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Die umgebenden Gewässer werden nicht in die Planung einbezogen.

Der Großteil der geplanten Neubebauung findet auf bereits versiegelten Flächen statt. Ein Teil der Kiesfläche im Osten des Grundstücks wird neu versiegelt, eine nennenswerte intensivere Nutzung als zuvor ist jedoch ausgeschlossen, da die Kiesflächen derzeit intensiv als Lagerflächen genutzt werden. Ein ebenfalls geringfügiger Teil der Grünfläche in diesem Bereich entfällt als versickerungsfähige Bodenzone. Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch weiterhin gut im umgebenden Bodenraum versickern.

Im Bereich der bestehenden Grünfläche sowie in der neu herzustellenden Eingrünung im Norden und Osten kann die Versickerung weiterhin über die belebte Oberbodenzone erfolgen.

Ergebnis:

Es sind kaum Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen, es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt.

Es besteht im Norden und Osten des Plangebietes aufgrund der offenen Lage eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Der westliche und teils südliche Bereich ist bereits bebaut. Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind eventuell im Osten vorhanden, aufgrund der geringfügigen Verschiebung der Bebauung nach Osten nicht maßgeblich von der Planung

betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch die Betriebsabläufe auf dem Gelände, den Straßenverkehr der südlich angrenzenden Straße sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Stadt Dorfen hat bisher noch kein abschließendes Klimaschutzkonzept erstellt. Klimaschutzmaßnahmen wurden und werden in diversen Projekten umgesetzt. Auf Flächennutzungsplanebene werden folgende Maßnahmen berücksichtigt, die klimatische Auswirkungen maßgeblich reduzieren können:

- Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur → Vermeidung von überschüssiger Neuversiegelung und CO₂-Emissionen
- Eingrünung des Gewerbegebiets → Bindung von CO₂

Durch die geplante Überbauung werden geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen grundsätzlich durch die Verringerung von offenen Bodenflächen zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse, in diesem Fall jedoch sehr geringfügig.

Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen auf das Kleinklima geringfügig.

Ergebnis:

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Auf der Änderungsfläche befinden sich unterschiedliche Nutzungstypen.

Die Hauptfläche mit Bestandsgebäude, Fahr- und Lagerflächen ist bereits bebaut und zum Großteil versiegelt bzw. teilversiegelt. Diese Fläche ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Westen, Nordwesten befindet sich eine gut eingewachsene Eingrünung, überwiegend wachsen hier Eschen, Hainbuchen und Ahorne. Im Osten ist eine markante Birkenreihe vorzufinden, die als Jungbestand einzustufen ist und daher eine eher sekundäre ökologische Bedeutung hat. Für den Neubau der geplanten Halle muss dieser Birkenbestand gerodet werden. Im Süden, im Zufahrtsbereich des Geländes, befindet sich eine große alte Eiche.

In der nahen Umgebung befinden sich hauptsächlich strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt ein Grundstück mit Wohnbebauung an. Dort befindet sich eine großzügige Grünfläche mit Gehölzbestand sowie ein kleiner Weiher. Das Nachbargrundstück wird nicht in die Planung einbezogen.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im Vorhabensbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden. Etwa 20-40 m nördlich der Plangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen oder von der Planung beeinflusst.

Die potenziell natürliche Vegetation im Areal ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Der Umfang der neu zu versiegelnden Flächen ist jedoch verhältnismäßig gering. Für den Naturhaushalt, da u.a. Lebensräume für diverse Tierarten verloren gehen, sind die Auswirkungen generell bedeutend.

Das nördlich der Fläche kartierte Biotop wird von der Planung nicht beeinflusst. Der innerhalb des Geltungsbereiches betroffene Gehölzbestand im Westen und Nordwesten kann charakteristischen Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten bieten. Er bleibt jedoch in seinem Bestand erhalten, so dass Artenschutzbelange hier nicht betroffen sind.

Durch die Betriebserweiterung (neue Halle) muss die Birkenreihe im Osten entfernt werden. Als Ersatz dafür wird im Anschluss an die geplante Betriebserweiterung eine neue Eingrünung geschaffen. Die Eiche im Zufahrtsbereich bleibt bestehen und wird von der Planung nicht berührt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, genauso wenig wie Biotopkartierungen.

Ergebnis:

Bisher sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten. Im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplanänderung werden neue Grünflächen z.T. sogar höherwertiger festgelegt. Für Gehölzrodungen werden gemäß der Anwendung der Eingriffsregelung (s. Pkt. 4.2) entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Durch die betriebliche Nutzung des Geländes sind bereits diverse Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten gegeben, die auf das Plangebiet einwirken können. Zusätzliche Immissionen bestehen durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nahe dem Geltungsbereich befinden sich Wohnbebauungen.

Auswirkungen:

Aufgrund der naheliegenden Bebauungen wurde das Ingenieurbüro Hooock & Partner aus Landshut mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Schalltechnische Berechnungen haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (bestehende Betriebe und geplante Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach ist es nicht erforderlich, in den Flächennutzungsplan Darstellungen zum Immissionsschutz aufzunehmen. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann daher auf Ebene des Bauantrags (auch im Freistellungsverfahren) erbracht werden.

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der betrieblichen Nutzung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung keine Erholungsfunktion.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planareal ist mit Ausnahme vom Westen überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Westen befindet sich Wohnbebauungen der Ortschaft Kloster Moosen. Das benachbarte Grundstück mit großer Grünfläche und Weiher ist kleinräumig landschaftsbildprägend, wird jedoch nicht in die Planung einbezogen.

Besondere Blickachsen oder kulturhistorische Elemente sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen.

Das Betriebsgelände besteht schon seit vielen Jahren und wird um einen vergleichsweise geringen Neubau erweitert.

Für die zu rodende Birkenreihe wird eine neue Eingrünung weiter im Osten festgelegt, die nach Entwicklung von den gezielt festgesetzten Pflanzgeboten eine neue Grünstruktur im Gebiet bildet. Die geplante Halle wird somit gut in das Landschaftsbild integriert. Die markante Eiche im Zufahrtbereich wird nicht in die Planung einbezogen und bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Ergebnis:

Es sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Ergebnis:

Auf dem gesamten Grundstück sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings soll der Betriebsstandort in Kloster Moosen mittels konzentrierter sowie erweiterter Funktionen zu einem Handelsschwerpunkt des Unternehmens im Dorfer sowie Erdinger Umfeld ausgebaut werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden.

Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund des bestehenden Betriebsgeländes, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sowie der gewerblich beeinflussten Umgebung auf der Bebauungsplanfläche nicht erkennen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und z.T. Neuversiegelung betrieben. Es kommt zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die neue Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen durch entsprechende Berücksichtigung in der Planung kaum einer Bestandsminderung. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

- Erhalt des Großteils des vorhandenen Baumbestands im Westen und Nordwesten (Eingrünung) zur ökologischen Sicherung
- Neue Eingrünung nördlich und östlich des Geländes → Schaffung einer Eingrünung zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Nutzung der bereits vorhandenen Straße im Süden als Zufahrt → Vermeidung von Neuversiegelung

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)

Die Flächennutzungsplanfläche ist zum Großteil bebaut bzw. wird betrieblich genutzt. Der westliche Bereich des Firmengeländes ist baurechtlich bereits genehmigt. Die Betriebserweiterung erfolgt nach Osten. Für die noch nicht genehmigten sowie noch nicht bebauten Eingriffsflächen werden entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Änderungsfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Die detaillierte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes sowie die Festsetzungen zur Ausgleichsflächenlage und -herstellung wird im Umweltbericht auf Bebauungsplanebene dargestellt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ansässige Betrieb besteht schon lange auf der Planungsfläche im Osten von Kloster Moosen. Die Fläche ist in Privatbesitz und aufgrund der Lage an einer Verbindungsstraße zu Dörfern sowie zur naheliegenden Autobahn A 94 für die vorgesehene Nutzung inkl. Betriebserweiterung geeignet. Die Erschließung ist bereits gegeben, demzufolge wird sich durch die Neuplanung keine Änderung ergeben.

Da es sich bei der Ausweisung v.a. um die Sicherung eines bestehenden Betriebes handelt, der maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten erhalten soll, kommt ein alternativer Standort aus ökonomischen Gründen nicht in Frage. Zudem hat der Eingriffsbereich nur eine relativ geringe

Bedeutung für den Naturhaushalt, auch wenn die umgebende Landschaft z.T. ökologisch wertvolle Bereiche aufweist.

Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung einschlägiger Fachplanungen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung haben folgende Büros im Auftrag der Stadt Dorfen Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt:

- Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Immissionstechnisches Gutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren in die Planung eingearbeitet

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Pflanzungen, Ansaat und Einfriedung erfüllt sowie zu gegebenem Zeitpunkt die Aufwertungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche realisiert werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die Herstellung der Ausgleichsfläche - sobald vorhanden - wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Gemeinde wird eine bis zu zweimal jährliche Begehung durchführen und dadurch die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz, der auf der neu zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Stadt Dorfen beabsichtigt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um ein bestehendes Betriebsgelände sowie der geplanten Betriebserweiterung in der Ortschaft Kloster Moosen baurechtlich zu regeln. Das bestehende Firmengelände soll für den Neubau einer Betriebshalle geringfügig nach Osten erweitert werden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 qm bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des bestehenden Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m² baurechtlich bereits genehmigt. Die restlichen Flächen sollen innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls baurechtlich gesichert werden.

Im Norden und Nordwesten des bestehenden Betriebsgeländes befindet sich aktuell eine Eingrünung mit ca. 750 m², die zu erhalten werden soll. Auf Flächennutzungsplanebene wird darüber hinaus eine neue Eingrünung für das Gewerbegebiet festgelegt.

Mit dieser Bauleitplanung sollen die Rechtsgrundlage für eine Neubebauung geschaffen sowie der bestehende Betrieb samt Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und damit auch gesichert werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es z.T. zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen und auf Bebauungsplanebene konkretisiert festgelegt. Trotz der Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Der benötigte Ausgleichsflächenumfang wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021) berechnet. Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf Bebauungsplanebene errechnet und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Aufgestellt:

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister d.
Stadt Dorfen

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Anger Groh Architekten