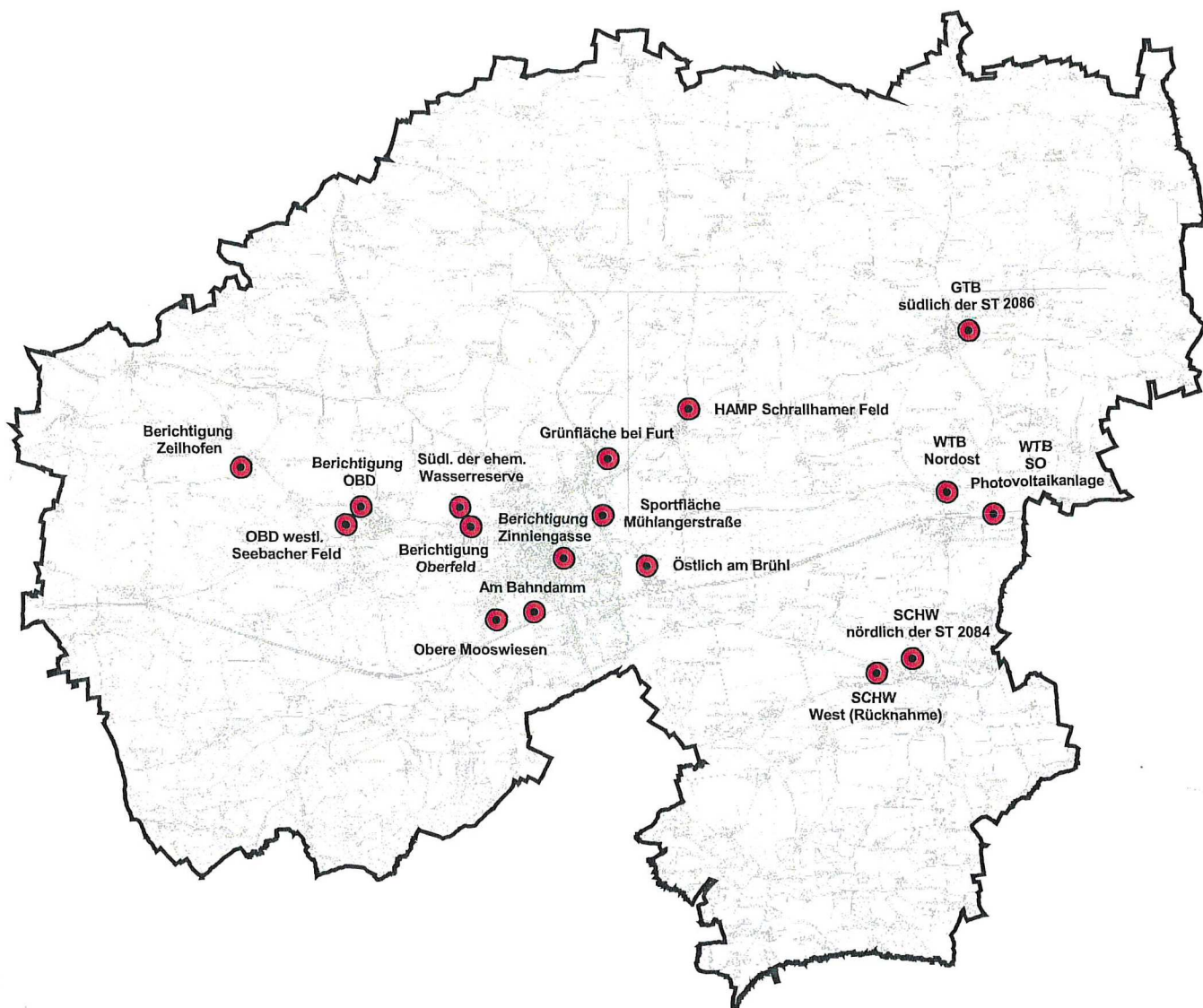


14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN

- Übersicht Änderungsbereiche -



Stadt Dorfen



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110 Fax: 08081/41140

Planungsbüro U-Plan



Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540 Fax: 08179/925545

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN

- Daten der Änderungsbereiche -

Bereich "Hampersdorf Schrollhamer Feld"

Fassung vom: 04.12.2013
Geändert am: 06.07.2016
Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Obere Mooswiesen"
Bereich "Wasentegernbach Nordost"
Bereich "Grüntegernbach südlich der St 2086"

Fassung vom: 26.02.2015
Geändert am: 06.07.2016
Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Grünfläche bei Furt"
Bereich "Sportfläche Mühllangerstraße",
Bereich "Östlich am Brühl"
Bereich "Am Bahndamm"
Bereich "Südlich der ehemaligen Wasserreserve"
Bereich "Oberdorfen westlich Seebacher Feld"
Bereich "Schwindkirchen Nördlich der St 2084" und "Schwindkirchen West" (Rücknahme)

Fassung vom: 04.11.2015
Geändert am: 06.07.2016
Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage"
Berichtigung "Zinniengasse"
Berichtigung "Oberdorfen"
Berichtigung "Oberfeld"
Berichtigung "Zeilhofen"

Fassung vom: 02.12.2015
Geändert am: 06.07.2016
Geändert am: 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICH "HAMPERSDORF SCHRALLHAMER FELD"-

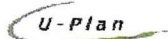


Stadt Dorfen



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140

Planungsbüro U-Plan

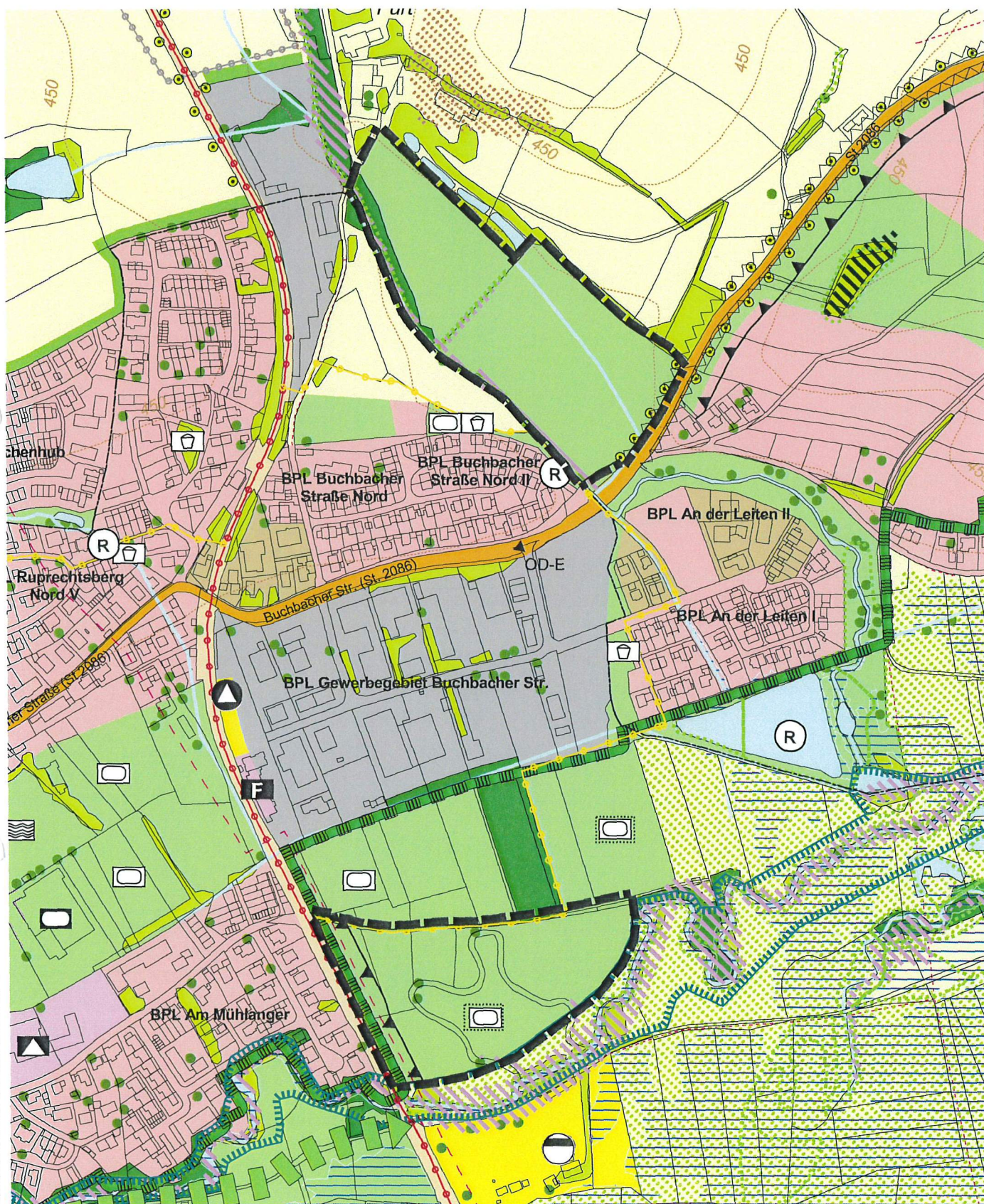


Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545

Bereich "Hampersdorf Schrallhamer Feld"

Fassung vom: 04.12.2013, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICHE "GRÜNFLÄCHE BEI FURT" UND "SPORTFLÄCHE MÜHLANGERSTRASSE" -



Stadt Dorfen



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140

Planungsbüro U-Plan

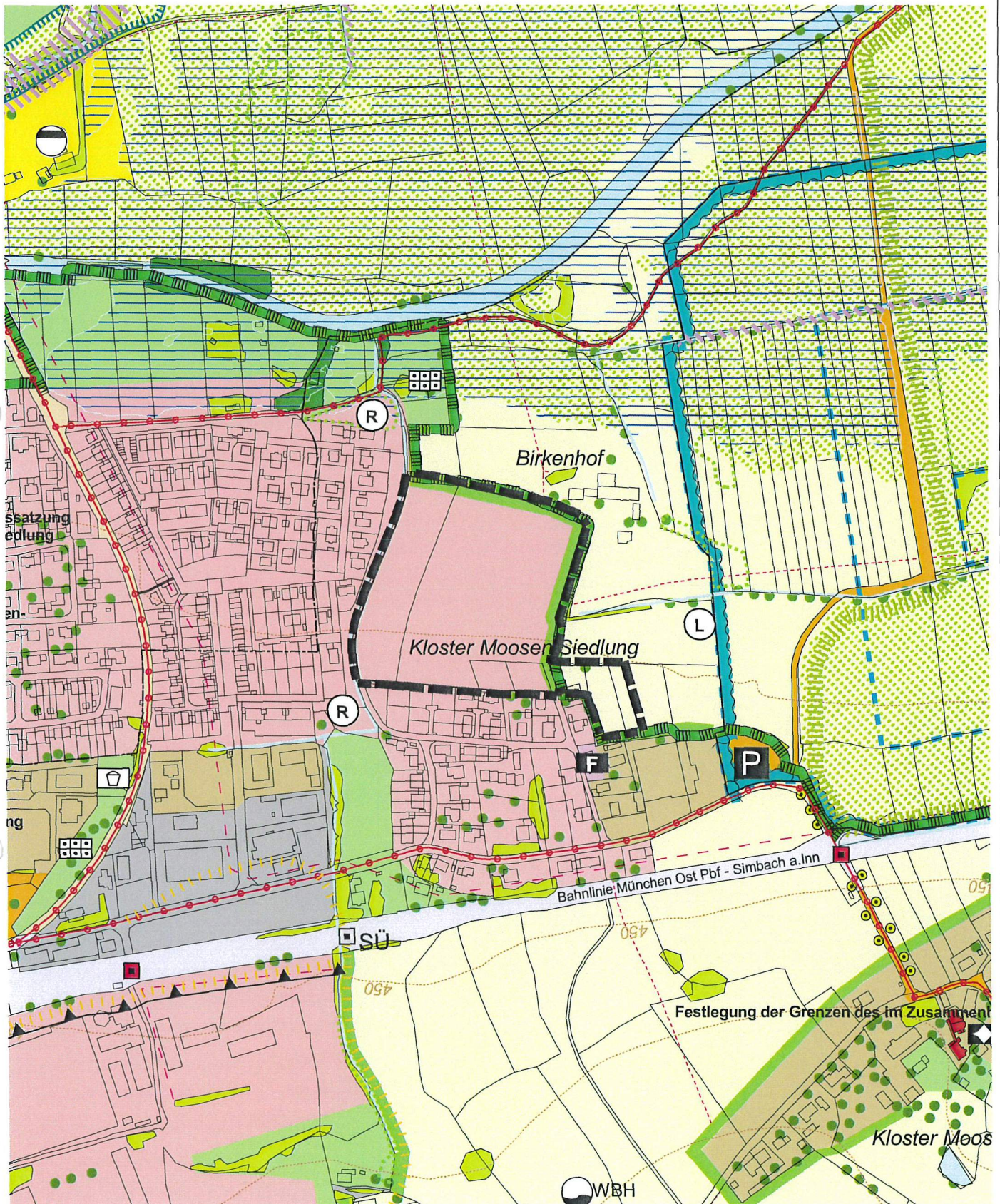
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Bereich "Grünfläche bei Furt"
Bereich "Sportfläche Mühlangerstraße"

Fassung vom: 04.11.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICHE "ÖSTLICH AM BRÜHL"



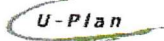
Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

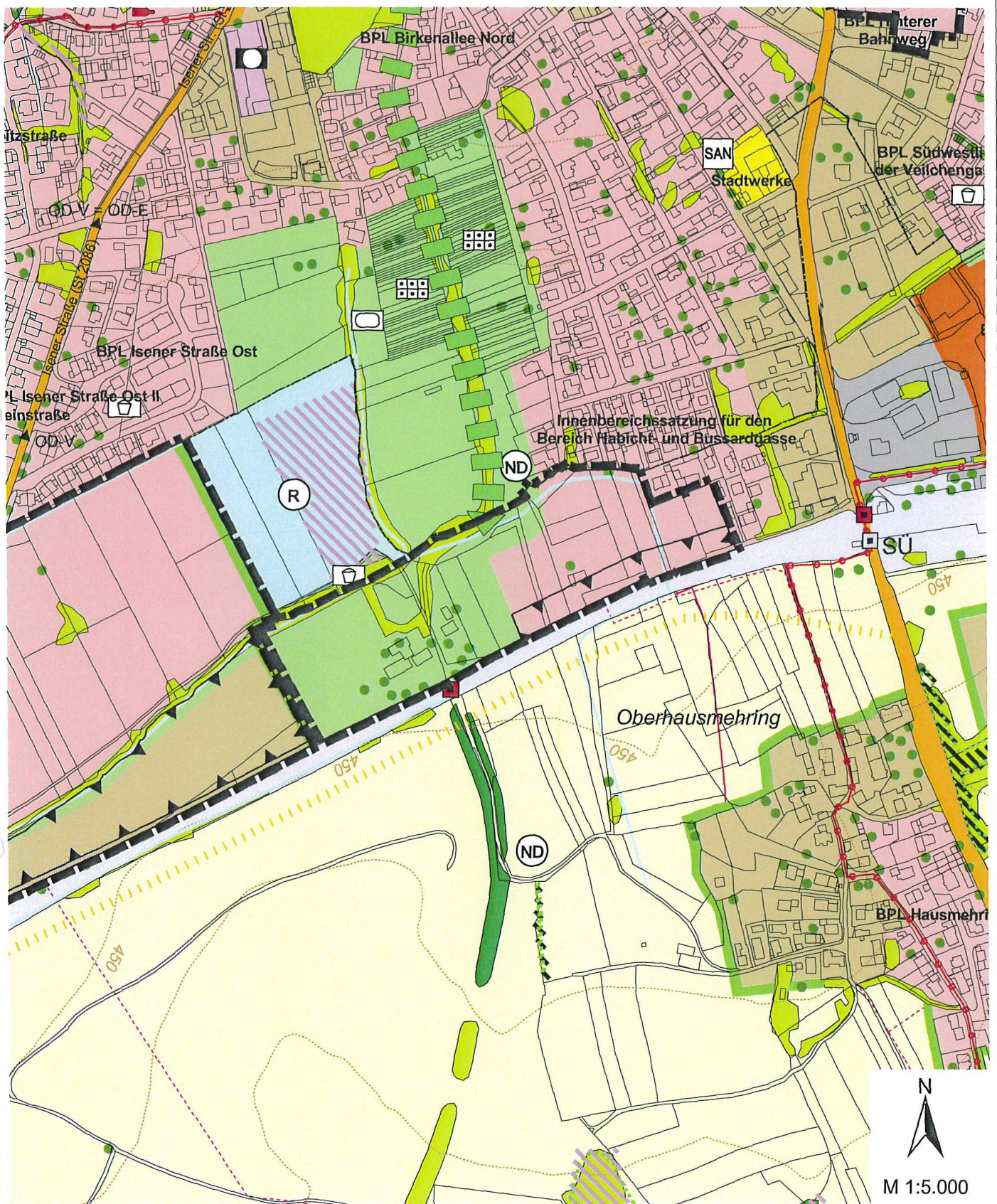
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Bereich "Östlich am Brühl"

Fassung vom: 04.11.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICH "AM BAHNDAMM" -



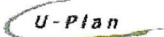
Stadt Dorfen



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140

Planungsbüro U-Plan

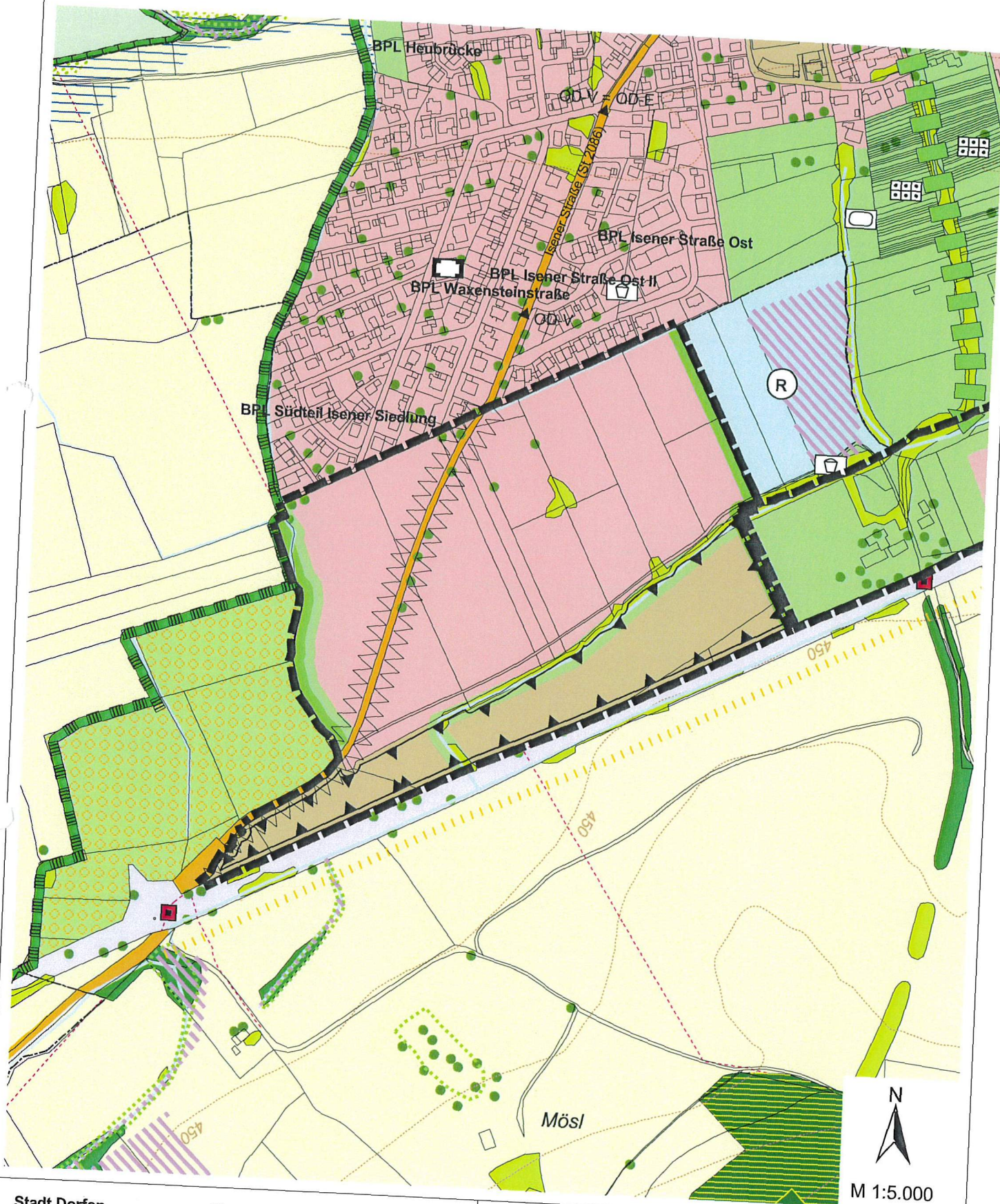
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Bereich "Am Bahndamm"

Fassung vom: 04.11.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICH "OBERE MOOSWIESEN" -



Stadt Dorf

Rathausplatz 2
84405 Dorf
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

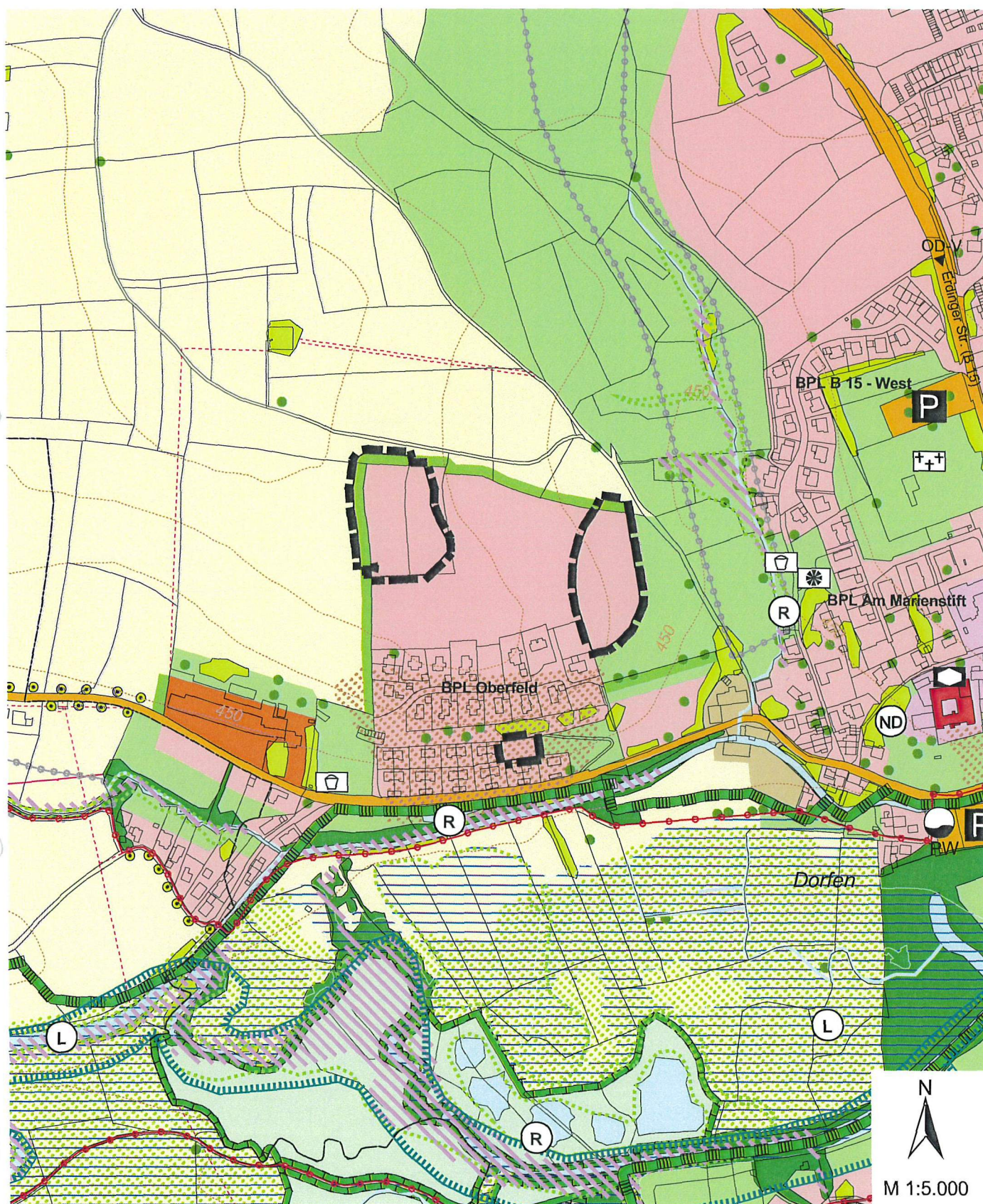
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Bereich "Obere Mooswiesen"
Fassung vom: 26.02.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

M 1:5.000

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN
- BEREICH "SÜDLICH DER EHEMALIGEN WASSERRESERVE" UND BERICHTIGUNG "OBERFELD" -



Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
 84405 Dorfen
 Tel.: 08081/4110
 Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179/925540
 Fax: 08179/925545



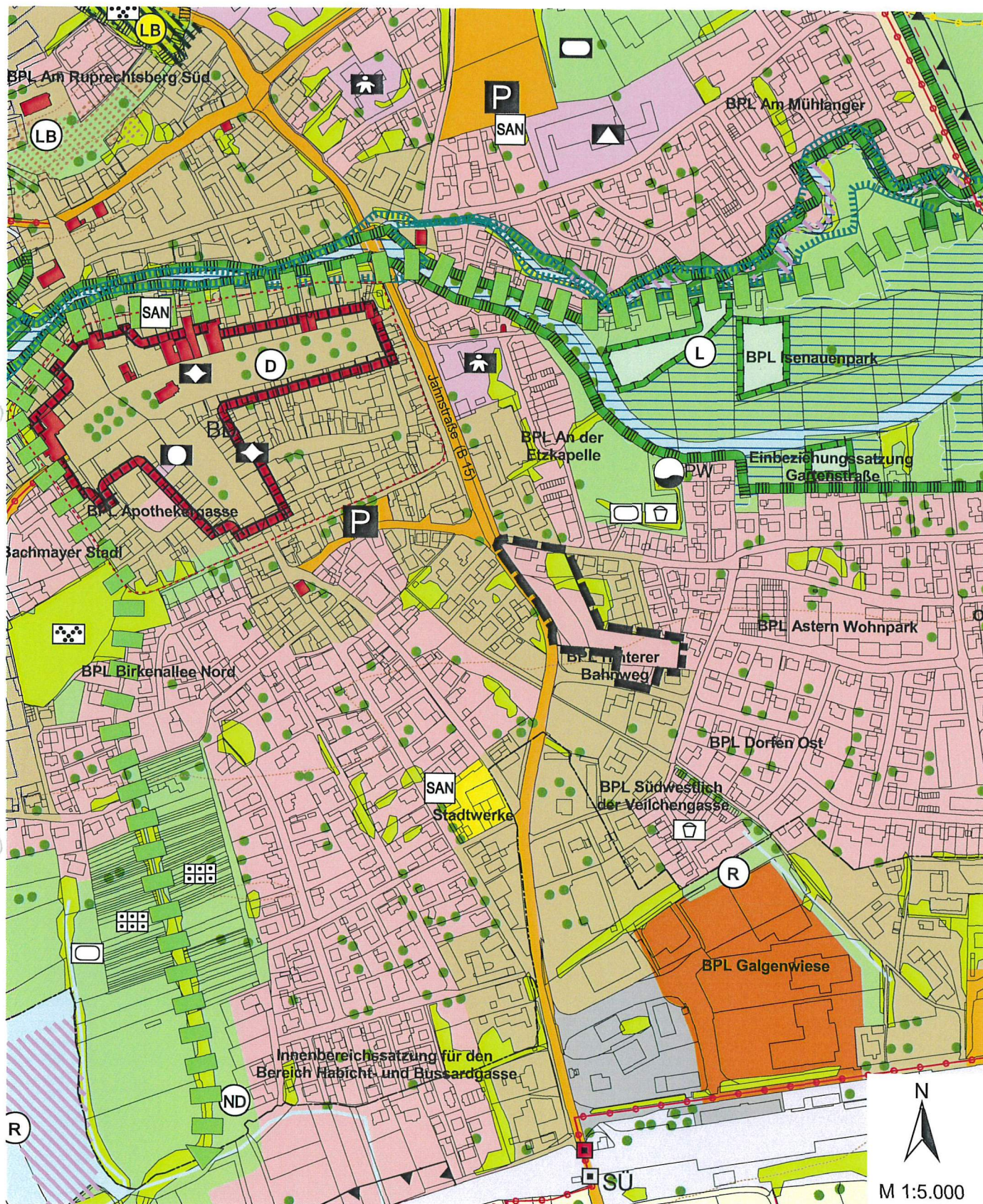
Bereich "Südlich der ehemaligen Wasserreserve"

Fassung vom: 04.11.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

Berichtigung "Oberfeld"

Fassung vom: 02.12.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BERICHTIGUNG "ZINNIENGASSE" -



Stadt Dorfren

Rathausplatz 2
84405 Dorfren
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

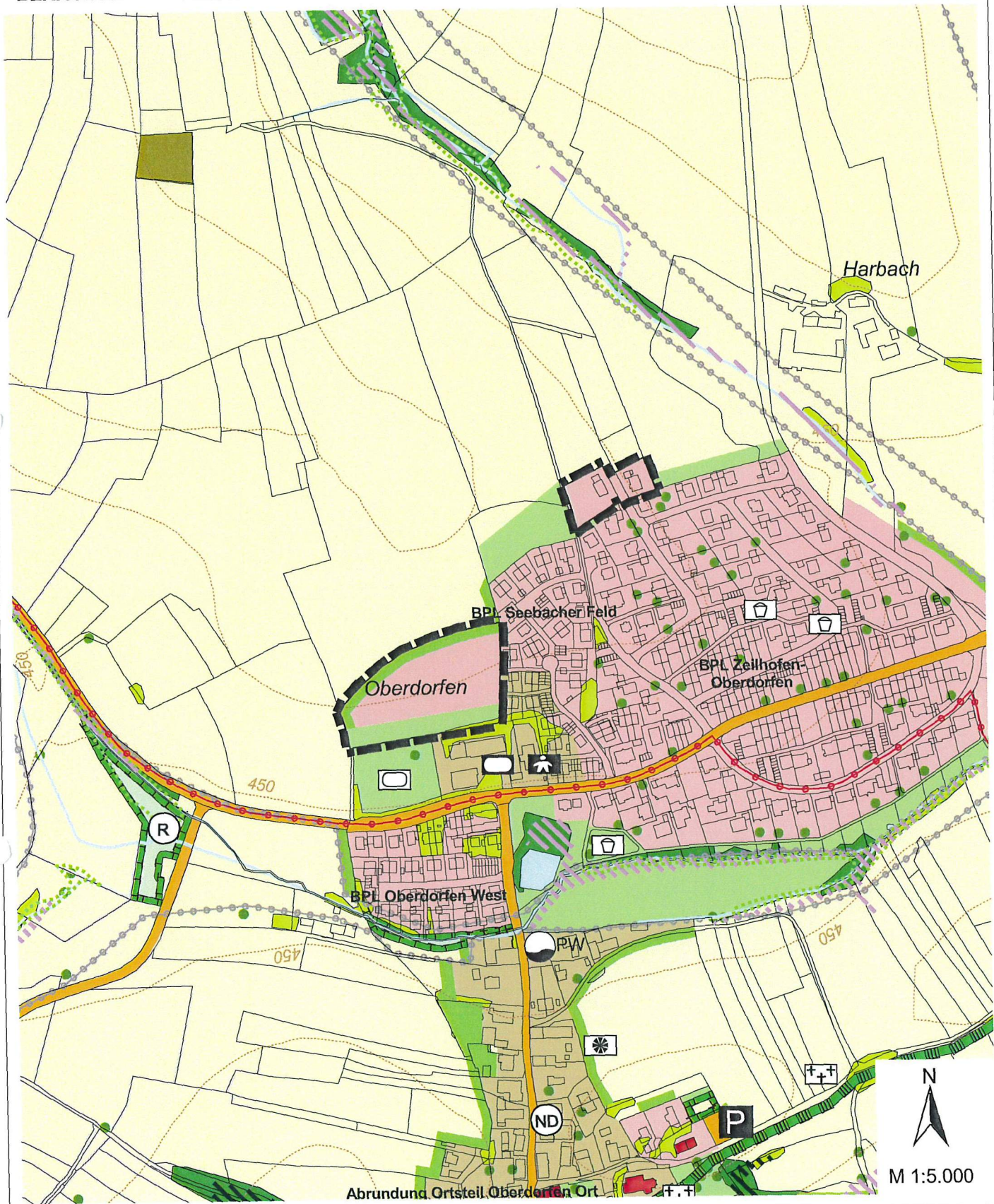
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Berichtigung "Zinniengasse"

Fassung vom: 02.12.2015, Geändert am: 06.07.2017, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN
- BEREICHE "OBERDORFEN WESTLICH SEEBACHER FELD" UND
BERICHTIGUNG "OBERDORFEN" -



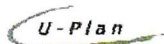
Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
 84405 Dorfen
 Tel.: 08081/4110
 Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179/925540
 Fax: 08179/925545



Bereich "Oberdorfen westlich Seebacher Feld"
 Fassung vom: 04.11.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

Berichtigung "Oberdorfen"
 Fassung vom: 02.12.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BERICHTIGUNG "ZEILHOFEN" -



Stadt Dorfen



Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140

Planungsbüro U-Plan

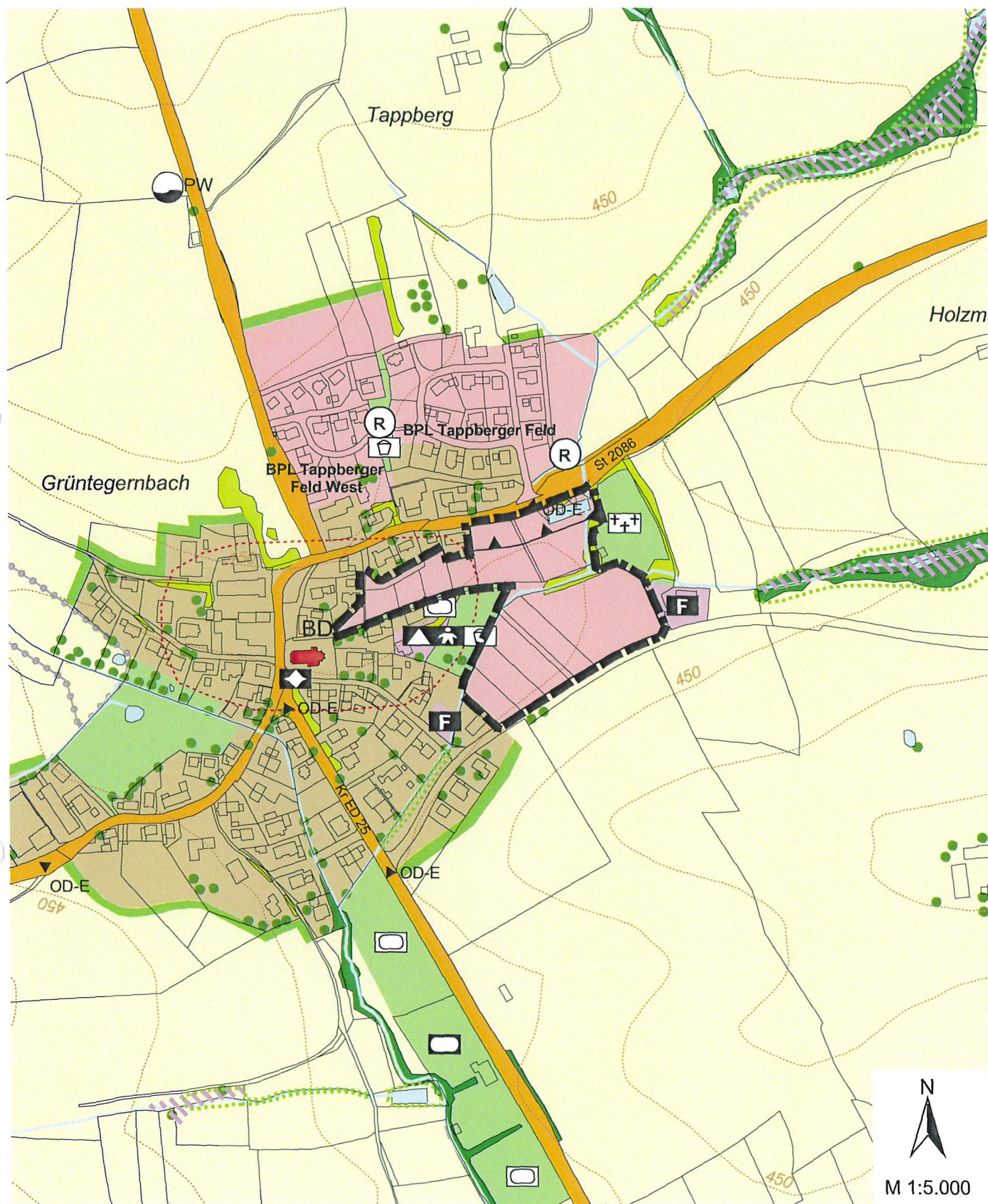


Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545

Berichtigung "Zeilhofen"

Fassung vom: 02.12.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN
- BEREICH "GRÜNTEGERNBACH SÜDLICH DER ST 2086" -



Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
 84405 Dorfen
 Tel.: 08081/4110
 Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179/925540
 Fax: 08179/925545

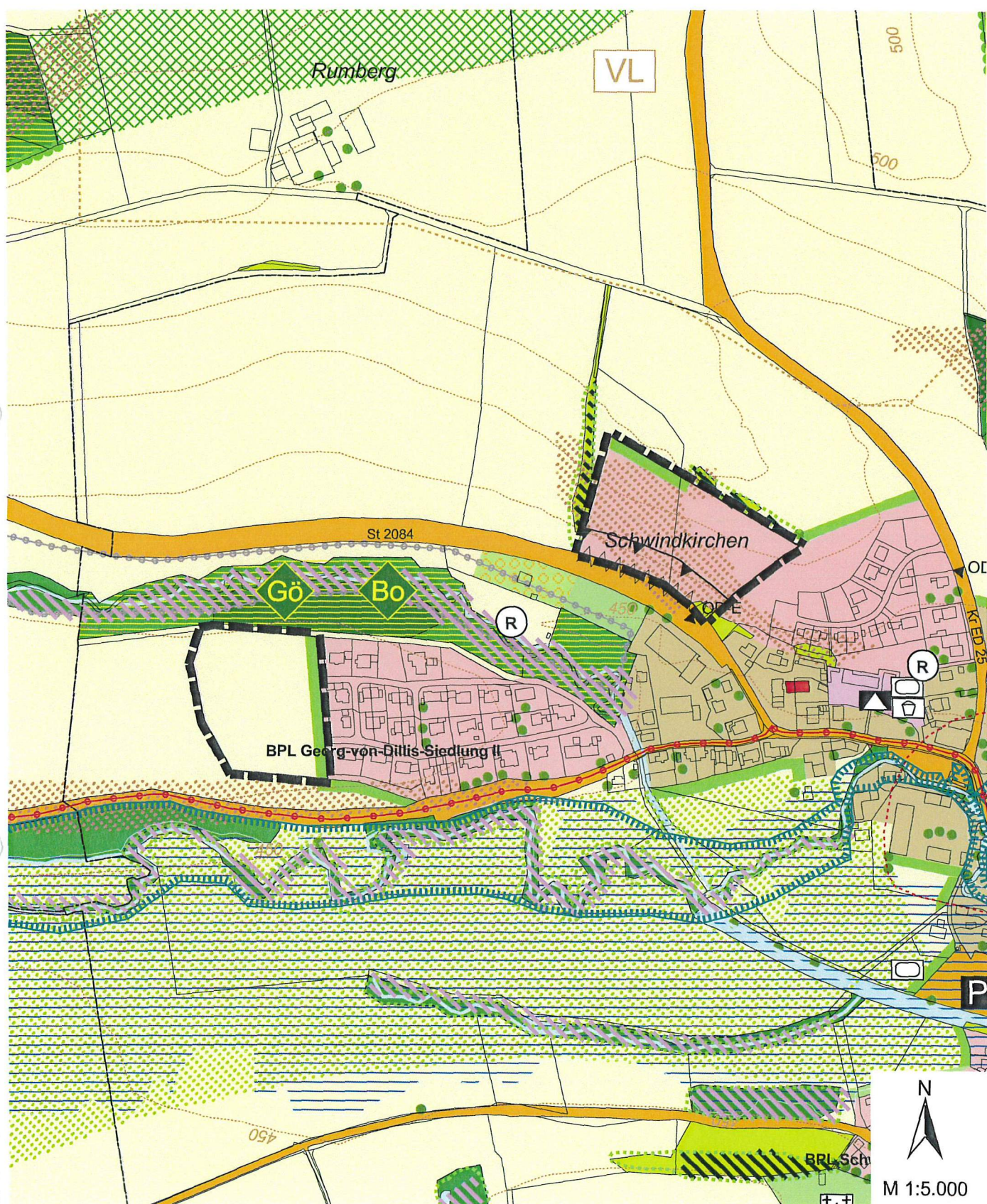


Bereich "Grüntegerbach südlich der St 2086"

Fassung vom: 26.02.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN

- BEREICH "SCHWINDKIRCHEN NÖRDLICH DER ST 2084" UND "SCHWINDKIRCHEN WEST" (Rücknahme) -



Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

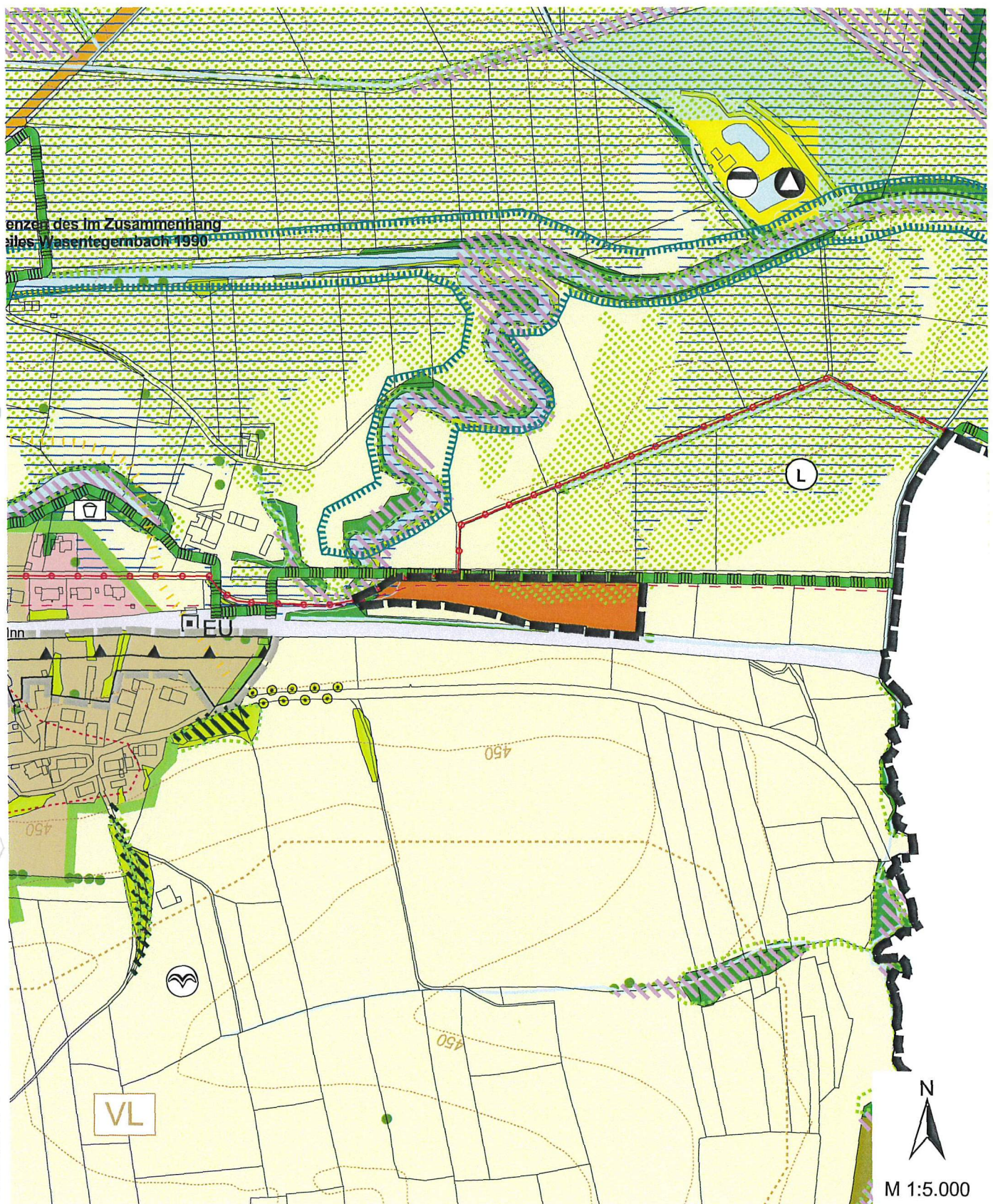
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Bereich "Schwindkirchen nördlich der St 2084" und
"Schwindkirchen West" (Rücknahme)

Fassung vom: 04.11.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN
- BEREICH "WASENTEGERNBACH SONDERBAUFLÄCHE PHOTOVOLTAIKANLAGE" -



Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
 84405 Dorfen
 Tel.: 08081/4110
 Fax: 08081/41140



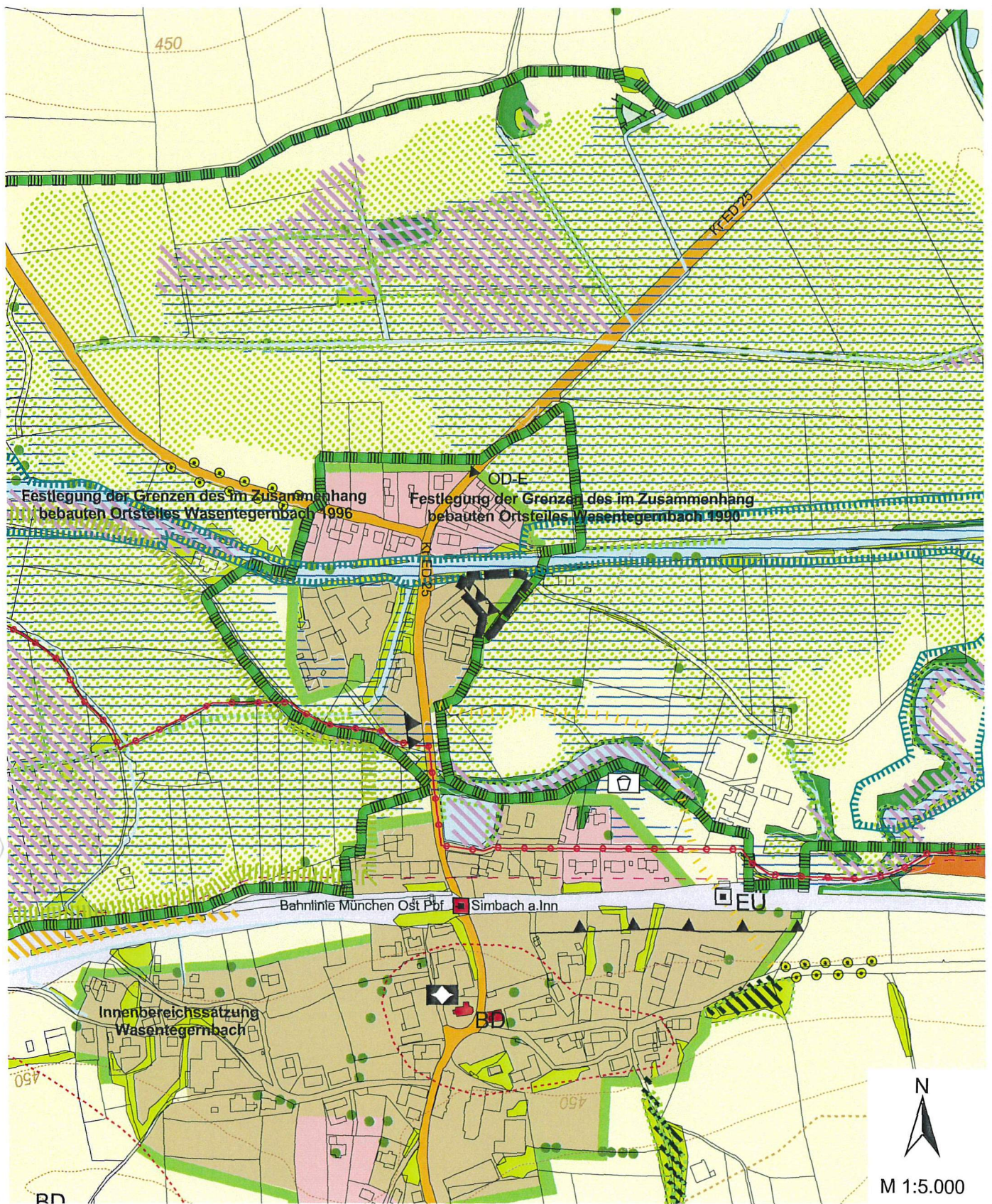
Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179/925540
 Fax: 08179/925545



Bereich "Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage"
 Fassung vom: 02.12.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICHE "WASENTEGERNBACH NORDOST" -



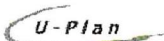
Stadt Dorfen

Rathausplatz 2
84405 Dorfen
Tel.: 08081/4110
Fax: 08081/41140



Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



Bereich "WTB Nordost"

Fassung vom: 26.02.2015, Geändert am: 06.07.2016, 27.07.2017

DARSTELLUNGEN



Grenze der Änderungsbereiche
(Entwurf zur Genehmigung)



Grenze der Änderungsbereiche
(Entwurf zur Auslegung)

Bestand

Planung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

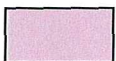


Gewerbliche Bauflächen



Sonderbauflächen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für Gemeinbedarf



öffentliche Verwaltungen



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude



Sozialen Zwecken dienende Gebäude



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

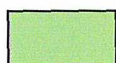


Feuerwehr



Kindergarten

Grünflächen



Erhaltenswerte Grünbestände



Parkanlage



Dauerkleingärten



Sportplatz



Sportplatz



Spielplatz



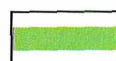
Spielplatz



Badeplatz, Freibad



Friedhof

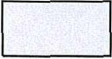


Bestehende Ortsrandeingrünung erhalten bzw. ergänzen

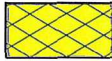


Hauptgrünzug im bebauten Bereich (Erhalt + Ergänzung)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Bahnanlagen		
	Ultraleichtfluggelände		
	Straßenverkehrsflächen		
	Isen-Vilstal-Radweg		
	Überörtliche Radwege		Geh- und Radwege
	Parkfläche		
	Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-E = Erschließungsbereich; OD-V = Verknüpfungsbereich)		
	Anbauverbotszone entlang von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen		Trasse BAB A 94 mit Anbauverbotszone
			Geplante Trassen in Zusammenhang mit geplanten Bahnübergangsbeseitigungen/ Verlegung von Bahntrassen
			Geplante Bahnübergangsbeseitigung
			Geplante Überführung (EÜ = Bahnüberführung; SÜ = Straßenüberführung)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	Elektrizität (Umspannwerk)		
	Wasser (WBH = Wasserbehälter; PW = Pumpwerk; BR = Brunnen)		
	Abwasser (Kläranlagen, Schönungsteich)		
	Abfall		
	Richtfunkstrecke mit Schutzbereich		
	Abgrabungen (⊖) / Auffüllungen (⊕)		
	Vorranggebiete für Lehmabbau		
	Konzentrationszone für Windkraftanlagen mit einer maximalen Nabenhöhe von 100 m [im Auszug aus dem Flächennutzungsplan nicht enthalten]		
	Wasserversorgungsleitungen		
	Abwasserleitungen		
	Stromleitungen		
	Gasleitungen		

Flächen für Land- und Forstwirtschaft

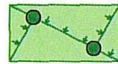


Flächen für die Landwirtschaft



Extensive Grünlandnutzung im Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen (Wiesenbrütergebiet und Überschwemmungsbereich)

[Zugleich Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen]



Entwicklung von Trittsteinbiotopen und Verbundstrukturen (Hecken, Grassäume, Ackerrandstreifen)



Gehölze
(Hecke, Gebüsch, Baumreihe, Streuobstbestand, Ufergehölze)



Aufforstung / Jungwald



Laubwald- / Laubmischwald



Nadelwald

Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan:



Bedeutung als Biotop



Bedeutung für die Gesamtökologie



Bedeutung für den Bodenschutz



Bedeutung für das Landschaftsbild



Vorrangig Umbau von Nadelwald in standortgerechten Laubmischwald in naturschutzfachlich bedeutsamen Bereichen



Mögliche Aufforstungsflächen



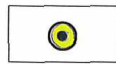
Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes

Landschaftsausstattung

Vegetation, Tierlebensräume, Biotopverbund



Einzelbaum



Einzelbaum



Erhalt und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Isen-Vilstal-Radweges



Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)



Erhalt bedeutsamer Trocken- bzw. Magerlebensräume (gemäß ABSP)



Erhalt bedeutsamer Wald- bzw. Gehölzlebensräume (gemäß ABSP)



Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald- und Gehölzlebensräumen
[im Auszug aus dem Flächennutzungsplan nicht enthalten]

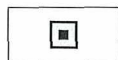


Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen
[im Auszug aus dem Flächennutzungsplan nicht enthalten]

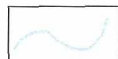
Boden, Wasser und Klima



Angepasste Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion



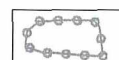
Quelle (Erhalt), Abpufferung nachteiliger Außeneinflüsse (z.B. Nährstoffeintrag)



Fließgewässer / Graben, in den Ortsbereichen z. T. verrohrt / verbaut
(Maßnahmen vgl. Erläuterungsbericht und Gewässerentwicklungsplan)



Stillgewässer (Schutz vor nachteiligen Außeneinflüssen)



Offenhalten der für größere Ortsteile bedeutsamen Kaltluftbahnen (keine Aufforstung)

Freizeit und Erholung



Fläche für Wintersport (Schlitten, Ski)

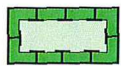


Fläche für Freizeit und Erholung

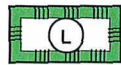


Standort für Badensee

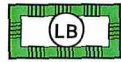
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



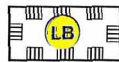
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



Landschaftsschutzgebiet



Geschützter Landschaftsbestandteil



Geschützter Landschaftsbestandteil (Planung)



Naturdenkmal



Natura 2000 - Gebiet (gemäß Europäischer FFH-Richtlinie)



Wiesenbrütergebiet Isental (Verordnung vom 25.06.1996)



Biotope gemäß Biotopkartierung des BayStMLU

Schutzgebiete und sonstige Einrichtungen zum Hochwasserschutz nach dem Wasserhaushaltsgesetz



Wasserschutzgebiet



Zonierung (WSG Zone I, II und III)



Fachlich abgegrenztes Überschwemmungsgebiet der Isen und der Goldach (Überschlägige Berechnung / Abschätzung gemäß WWA Freising)

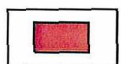


Regenrückhalte- / Regenfangbecken

Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Denkmalgeschützte Gebäude



Sanierungsgebiet

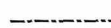


Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen



Grenze des Gemeindegebietes



Verwaltungsgrenzen



Höhenlinie



Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Verfahrensvermerke für folgende Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes:

„Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, „Grünfläche bei Furt“, „Sportfläche Mühlingerstraße“, „Östlich Am Brühl“, „Reithel“, „Südlich Winkl“, „Am Bahndamm“, „Obere Mooswiesen“, „Südlich der Wasserreserve“, „Berichtigung Rosenaustraße“, „Berichtigung Zinniengasse“, „Wasentegernbach Nordost“, „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“, „Schwindkirchen nördlich der ST 2084, Schwindkirchen West“, „Berichtigung Oberdorfen“, „Berichtigung Oberfeld“, „Berichtigung Zeilhofen“, „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seinen Sitzungen vom 04.12.2013 und 26.02.2015 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 27.03.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ in der Fassung vom 04.12.2013 und 26.02.2015, hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ in der Fassung vom 04.12.2013 und 26.02.2015, hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 eine Revision des Flächennutzungsplanes beschlossen. Am 02.12.2015 beschloss der Stadtrat der Stadt Dorfen, für weitere 6 Flächen den Flächennutzungsplan zu ändern.
Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 beschlossen, die am 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015 und 02.12.2015 beschlossenen Änderungsbereich zu einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenzuführen. Am 13.01.2016 beschloss der Stadtrat der Stadt Dorfen, die Änderungsfläche „Auffüllfläche Prenning“ und beschloss weiterhin, diese in die 14. Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Die Änderungsbeschlüsse vom 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015, 02.12.2015 und 13.01.2016 wurden am 29.01.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für insgesamt 27 Flächen in den Fassungen 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015, 02.12.2015 und 13.01.2016 hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 stattgefunden.
Die bereits durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ wurde somit wiederholt.

6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für insgesamt 27 Flächen in den Fassungen 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015, 02.12.2015 und 13.01.2016 hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.01.2016 bis 15.03.2016 stattgefunden.
Die bereits durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ wurde somit wiederholt.

7. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.07.2016 wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbänden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016 öffentlich ausgelegt.

8. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2016 bis 10.11.2016 beteiligt.

9. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 26.07.2017 für folgende Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes den Feststellungsbeschluss gefasst:

„Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, „Grünfläche bei Furt“, „Sportfläche Mühlangenerstraße“, „Östlich Am Brühl“, „Reithel“, „Südlich Winkl“, „Am Bahndamm“, „Obere Mooswiesen“, „Südlich der Wasserreserve“, „Berichtigung Rosenaustraße“, „Berichtigung Zinniengasse“, „Wasentegernbach Nordost“, „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“, „Schwindkirchen nördlich der ST 2084, Schwindkirchen West“, „Berichtigung Oberdorfen“, „Berichtigung Oberfeld“, „Berichtigung Zeilhofen“, „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“

Dorfen, den 08.09.2017

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



10. Das Landratsamt Erding hat folgende Teilbereiche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 01.12.2017 Az.: FB 41 gem. § 6 BauGB genehmigt:
Hampersdorf, Schrallhamer Feld; Grünfläche bei Furt; Sportfläche Mühlangenerstraße; Östlich Am Brühl; Am Bahndamm; Obere Mooswiesen; Südlich der Wasserreserve; Wasentegernbach Nordost; Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage; Schwindkirchen nördlich der ST 2084; Schwindkirchen West; Oberdorfen; Oberdorfen westlich Seebacher Feld; Grüntegernbach südlich der ST 2086; Zeilhofen.

Die Fläche „Rosenaustraße“ wurde nicht genehmigt, da der Bebauungsplan „Südlich der Rosenaustraße“ noch nicht rechtskräftig ist.

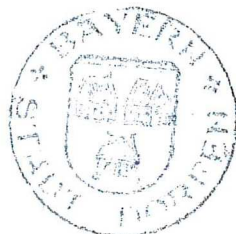
Für die Flächen „Berichtigung Zinniengasse“ und „Berichtigung Oberfeld“ wird der Flächennutzungsplan lediglich angepasst. Eine Genehmigung der Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Antrag auf Genehmigung für die Flächen „Reithel“ und „Südlich Winkl“ wurde von der Stadt Dorfen vorerst zurückgenommen.

11. Die Erteilung der Genehmigung für Teilbereiche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.01.2018 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der genehmigte Teilbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadtverwaltung Dorfen, Sparkassengebäude, Unterer Marktplatz 39, Bauamt, 2. Stock Zimmer 209 und 210 während der üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der genehmigte Teilbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, 3.4.2018

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid vom 01.12.2017, Az.
FB 41

Landratsamt Erding, 30.04.2018

Hildenbrand
Oberregierungsrat



Verfahrensvermerke für folgende Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes:

„Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, „Grünfläche bei Furt“, „Sportfläche Mühlingerstraße“, „Östlich Am Brühl“, „Reithel“, „Südlich Winkl“, „Am Bahndamm“, „Obere Mooswiesen“, „Südlich der Wasserreserve“, „Berichtigung Rosenaustraße“, „Berichtigung Zinniengasse“, „Wasentegernbach Nordost“, „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“, „Schwindkirchen nördlich der ST 2084, Schwindkirchen West“, „Berichtigung Oberdorfen“, „Berichtigung Oberfeld“, „Berichtigung Zeilhofen“, „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seinen Sitzungen vom 04.12.2013 und 26.02.2015 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 27.03.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ in der Fassung vom 04.12.2013 und 26.02.2015, hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ in der Fassung vom 04.12.2013 und 26.02.2015, hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.04.2015 bis 21.05.2015 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 eine Revision des Flächennutzungsplanes beschlossen. Am 02.12.2015 beschloss der Stadtrat der Stadt Dorfen, für weitere 6 Flächen den Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 beschlossen, die am 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015 und 02.12.2015 beschlossenen Änderungsbereich zu einer 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenzuführen. Am 13.01.2016 beschloss der Stadtrat der Stadt Dorfen, die Änderungsfläche „Auffüllfläche Prenning“ und beschloss weiterhin, diese in die 14. Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Die Änderungsbeschlüsse vom 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015, 02.12.2015 und 13.01.2016 wurden am 29.01.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für insgesamt 27 Flächen in den Fassungen 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015, 02.12.2015 und 13.01.2016 hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 stattgefunden.

Die bereits durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ wurde somit wiederholt.

6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für insgesamt 27 Flächen in den Fassungen 04.12.2013, 26.02.2015, 04.11.2015, 02.12.2015 und 13.01.2016 hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.01.2016 bis 15.03.2016 stattgefunden.

Die bereits durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Flächen „Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, Grüntegernbach südlich der ST 2086“, „Wasentegernbach Nordost“ und „Obere Mooswiesen“ wurde somit wiederholt.

7. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.07.2016 wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbänden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016 öffentlich ausgelegt.

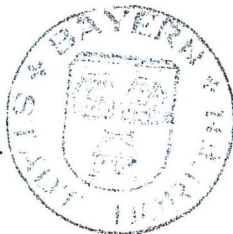
8. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2016 bis 10.11.2016 beteiligt.

9. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 26.07.2017 für folgende Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes den Feststellungsbeschluss gefasst:

„Hampersdorf, Schrallhamer Feld“, „Grünfläche bei Furt“, „Sportfläche Mühlangenerstraße“, „Östlich Am Brühl“, „Reithel“, „Südlich Winkl“, „Am Bahndamm“, „Obere Mooswiesen“, „Südlich der Wasserreserve“, „Berichtigung Rosenaustraße“, „Berichtigung Zinniengasse“, „Wasentegernbach Nordost“, „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“, „Schwindkirchen nördlich der ST 2084, Schwindkirchen West“, „Berichtigung Oberdorfen“, „Berichtigung Oberfeld“, „Berichtigung Zeilhofen“, „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“

Dorfen, den 08.09.2017

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



10. Das Landratsamt Erding hat folgende Teilbereiche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 01.12.2017 Az.: FB 41 gem. § 6 BauGB genehmigt:
Hampersdorf, Schrallhamer Feld; Grünfläche bei Furt; Sportfläche Mühlangenerstraße; Östlich Am Brühl; Am Bahndamm; Obere Mooswiesen; Südlich der Wasserreserve; Wasentegernbach Nordost; Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage; Schwindkirchen nördlich der ST 2084; Schwindkirchen West; Oberdorfen; Oberdorfen westlich Seebacher Feld; Grüntegernbach südlich der ST 2086; Zeilhofen.

Die Fläche „Rosenaustraße“ wurde nicht genehmigt, da der Bebauungsplan „Südlich der Rosenaustraße“ noch nicht rechtskräftig ist.

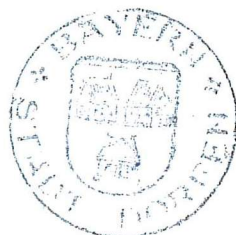
Für die Flächen „Berichtigung Zinniengasse“ und „Berichtigung Oberfeld“ wird der Flächennutzungsplan lediglich angepasst. Eine Genehmigung der Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Antrag auf Genehmigung für die Flächen „Reithel“ und „Südlich Winkl“ wurde von der Stadt Dorfen vorerst zurückgenommen.

11. Die Erteilung der Genehmigung für Teilbereiche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.01.2018 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der genehmigte Teilbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadtverwaltung Dorfen, Sparkassengebäude, Unterer Marktplatz 39, Bauamt, 2. Stock Zimmer 209 und 210 während der üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der genehmigte Teilbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, 3.4.2018

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid vom 01.12.2017, Az.
FB 41
Landratsamt Erding, 30.04.2018

Hildenbrand
Oberbürgermeister



14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

- Begründung -

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen



Tel. 08081/411-0 Fax 08081/411-40
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Daten der Änderungsbereiche:

Bereich "Hampersdorf Schrällhamer Feld"

Fassung vom: 04.12.2013

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Obere Mooswiesen"

Bereich "Wasentegernbach Nordost"

Bereich "Grüntegernbach südlich der St 2086"

Fassung vom: 26.02.2015

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

~~Bereich "Südlich Hampersdorf" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Grünfläche bei Furt"~~

~~Bereich "Sportfläche Mühlangenerstraße",~~

~~Bereich "Östlich am Brühl"~~

~~Bereich "Nördlich Kloster Moosen" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Reithel"~~

~~Bereich "Südlich Winkl"~~

~~Bereich "Am Bahndamm"~~

~~Bereich "Kiesabbaufäche westlich der Isener Siedlung" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Südlich der ehemaligen Wasserreserve"~~

~~Bereich "Oberdorfen westlich Seebacher Feld"~~

~~Bereich "Eibach Algasinger Feld" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Schwindkirchen Nördlich der St 2084" und "Schwindkirchen West" (Rücknahme)~~

~~Bereich "Wasentegernbach Nordwest" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Wasentegernbach an der alten Isen" – GESTRICHEN~~

Fassung vom: 04.11.2015

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage"

Berichtigung "~~Rosenaustraße~~"

Berichtigung "Zinniengasse"

Berichtigung "Oberdorfen"

Berichtigung "Oberfeld"

Berichtigung "Zeilhofen"

Fassung vom: 02.12.2015

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Prenning"

Fassung vom: 13.01.2016

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

~~Bereich "Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche"~~

~~Bereich "Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach"~~

~~Bereich "Zeilhofen Süd"~~

~~Bereich "Gemeinbedarfsfläche Eibach"~~

~~Bereich "Wasentegernbach Südwest"~~

~~Bereich "Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie"~~

Fassung vom: 06.07.2016 bzw. 07.12.2016 ("Westlich der ehemaligen Ziegelei Meindl")

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Eibach-Nordost"

Fassung vom: 07.09.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Westlich der ehemaligen Ziegelei Meindl"

Bereich "Wasentegernbach-Mitte"

Bereich "Kiesabbaufläche Osterloh"

Berichtigung "Am Brühl"

Berichtigung "Ausgleichsfläche Kalling"

Fassung vom: 07.12.2016

Geändert am: 27.07.2017

Inhalt

1. Einleitung und übergeordneter Planungsanlass.....	1
2. Plangebiet.....	3
3. Planwerk.....	5
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die einzelnen Teilbereiche.....	5
4.1 Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ (Nr. 19).....	5
4.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2).....	6
4.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3).....	6
4.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4).....	7
4.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33).....	7
4.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6).....	8
4.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	9
4.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8).....	9
4.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18).....	10
4.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10).....	10
4.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11).....	11
4.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28).....	11
4.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29).....	11
4.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30).....	12
4.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31).....	12
4.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13).....	13
4.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14).....	13
4.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A).....	14
4.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32).....	14
4.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20).....	15
4.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34).....	16
4.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17).....	16
4.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21).....	17
4.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35).....	17
5. Anlass der Planänderung in Bezug auf die einzelnen Teilbereiche.....	18
5.1 Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ (Nr. 19).....	18
5.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2).....	18
5.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3).....	18
5.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4).....	19
5.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33).....	19
5.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6).....	19
5.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	20
5.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8).....	20
5.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18).....	21
5.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10).....	21
5.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11).....	21
5.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28).....	22
5.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29).....	22
5.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30).....	22
5.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31).....	22
5.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13).....	22
5.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Rücknahme) (Nr. 14).....	23

5.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A).....	23
5.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32).....	23
5.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20)	23
5.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34).....	24
5.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17).....	24
5.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)	24
5.24 Bereich „Kiesabbaufäche Osterloh“ (Nr. 35).....	25
5.25 - 5.31 Berichtigungen des Flächennutzungsplanes (Nr. 22-26, 36+37)	25
 6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	27
6.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19).....	27
6.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)	30
6.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3).....	32
6.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4).....	36
6.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)	39
6.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6).....	44
6.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	48
6.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)	51
6.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)	55
6.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)	59
6.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11).....	62
6.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28).....	66
6.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29).....	69
6.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30).....	72
6.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31).....	75
6.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13).....	78
6.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)	81
6.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A).....	85
6.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32).....	88
6.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost (Nr. 20)	91
6.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34).....	95
6.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17).....	99
6.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)	101
6.24 „Kiesabbaufäche Osterloh“ (Nr. 35)	105

1. Einleitung und übergeordneter Planungsanlass

Die Stadt Dorfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, welcher zwischenzeitlich mehrere rechtswirksame Änderungen erfuhr. In seiner Sitzung am 26.02.2015 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Obere Mooswiesen“, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“ und „Wasentegernbach Nordost“ einzuleiten. Für den Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ wurde der Änderungsbeschluss bereits in der Sitzung des Stadtrates am 04.12.2013 gefällt.

In seinen Sitzungen am 04.11.2015 und 02.12.2015 beschloss der Stadtrat Dorfen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes um 16 Bereiche zu erweitern und zugleich für 5 Teilbereiche Berichtigungen durchzuführen.

Grundlage der Entscheidung waren die Ergebnisse eines Workshops, welchen die Stadt Dorfen im September 2015 zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt durchführte. Ziel des Workshops war, festzulegen, wie viele Einwohner die Stadt Dorfen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplanes (2030) haben soll und daraus den Bedarf an Bauflächen, Sportflächen, Grünflächen und sonstiger Flächennutzungen abzuleiten. Als Entscheidungsgrundlagen dienten zum einen die aus der natürlichen Entwicklung und den Wanderungsbewegungen resultierende Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit sowie zum anderen Bevölkerungsprognosen, welche für das Zieljahr in Modellstudien ausgewertet wurden. Zugleich wurden in die Entscheidung die übergeordneten Planungsvorgaben von Landesentwicklung und Regionalplanung sowie die besondere infrastrukturelle Erschließung von Dorfen als Standortfaktor einbezogen. Die Stadt Dorfen ist im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt über eine entsprechende Infrastruktur von zentralörtlicher Bedeutung, wie z. B. Schulen, Krankenhaus und besondere weitere Standortfaktoren, wie die Nähe zum Flughafen Erding und den im Bau befindlichen Autobahnanschluss. Ferner ist Dorfen im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region 14 als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen, in welchen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig ist

Auszug aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region München gemäß Beschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes München vom 10. Dezember 2015:

G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.

Z 2.3 In zentralen Orten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Begründung zu Z. 2.3:

Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende, stärkere Entwicklung ist auf die zentralen Orte und auf die in Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000, festgelegten Hauptsiedlungsbereiche [Anmerkung: Dorfen ist Hauptsiedlungsbereich] zu konzentrieren.

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und der geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Zugleich wird die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen erleichtert und ein Beitrag zu ausgewogenen Verhältnissen in allen Teilräumen der Region geleistet.

In der Wachstumsregion München, in welcher Nachfragedruck und knappes Angebot zu einer Verteuerung der Siedlungsflächen führt, ist eine Lenkung stärkerer Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete Räume (Hauptsiedlungsbereiche) von besonderer Bedeutung. Damit soll eine disperse Entwicklung an peripheren Standorten vermieden werden, welche verkehrlich und infrastrukturell weniger gut erschlossen und erschließbar sind. Dies hätte einen weiteren überproportionalen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs und erheblichen Straßenaus- und neubaubedarf zur Folge. Durch ein verstärktes Siedlungsflächenangebot in infrastrukturell gut ausgestatteten und mit ÖPNV gut erschlossenen Teilräumen kann dem entgegengewirkt werden. Volkswirtschaftliche und raumordnungspolitische Fehlentwicklungen lassen sich so verhindern.

Hinsichtlich des demographischen Wandels ist im Entwurf des Regionalplans folgendes ausgesagt: Ein zentrales Problem in der Region München sind die hohen Wohnkosten. Diese nehmen von außen zum Zentrum zu und sind an den Achsen des SPNV höher als in den nicht von der Schiene erschlossenen Räumen [...] Preiswerter Wohnraum bzw. Wohnraum zu angemessenen Preisen ist insbesondere im Verdichtungsraum ein sehr knappes Gut. Der weitere Einwohnerzuwachs wird auch in Zukunft den Druck auf den regionalen Wohnungsmarkt hoch halten. [...] Dem kann nur dann entgegengesteuert werden, wenn es gelingt, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gewachsene, identitätsstiftende Strukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Beschleunigte Baurechtsausweisung, staatlich und kommunal geförderter Wohnungsbau, Werkswohnungsbau, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnumfeldverbesserungen sind Instrumente und Maßnahmen, welche verstärkt einzusetzen sind, um Kosten zu dämpfen und das Entstehen von Parallelgesellschaften und die Gefährdung des Zusammenhalts und der bürgergesellschaftlichen Solidarität zu verhindern.

Im Ergebnis geht die Stadt Dorfen von einem Bevölkerungswachstumsrichtwert von 1,40 % pro Jahr bis zum Jahr 2030 aus, was einem Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohner entspricht. Konkret haben sich in den letzten Jahren ca. 400 Personen für Grundstücke der Stadt interessiert. Diese Personen wurden auf eine Vormerkliste gesetzt und über aktuelle Entwicklungen der Baulandausweisung unterrichtet. Die Interessentenliste wird in der Stadt Dorfen geführt. Dabei sind jedoch nicht die Personen berücksichtigt, die ihren Bauwunsch bei anderen Institutionen der Wohnwirtschaft geltend gemacht haben (z. B. Banken, Grundstücksmakler).

Um den Bedürfnissen an Wohn- und gemischten Bauflächen entsprechend Rechnung zu tragen, viert die Stadt Dorfen Neuausweisungen zwischen 32 ha und 40 ha an. Bei der Ermittlung der Zielgröße wurde berücksichtigt, dass im Bestand noch Baulücken (ca. 5 ha) und sonstige Flächenreserven (ca. 27 ha) vorhanden sind. Zugleich wurde, um Bodenpreisspekulationen zu vermeiden, der rechnerisch ermittelte Bedarf vergrößert. Die Vergrößerung des abgeschätzten Flächenbedarfs ist gerechtfertigt, um der Stadt einen hinreichenden Handlungsspielraum bei der Schaffung von verbindlichem Baurecht zu erhalten. Nur so können die voraussehbaren Bedürfnisse, günstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen, auch befriedigt werden. Würden sich die Flächenumfänge der neu auszuweisenden Wohn- und Mischbauflächen eng an dem abgeschätzten Bedarf orientieren, ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise für die ausgewiesenen Flächen stark ansteigen und die Bedürfnisse der Stadt Dorfen, auch günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht befriedigt werden könnten. Zudem ist zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung nicht sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen auch tatsächlich für eine verbindliche Planung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Bereitstellung von Wohnraum für große Teile der Bevölkerung stellt aus Sicht der Stadt Dorfen einen gewichtigen städtebaulichen Grund dar.

Da die im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bevorrateten Bereiche nicht vollumfänglich zur Umsetzung kommen werden, wird nicht gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen.

Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Am 13.01.2016 wurde vom Stadtrat Dorfen der Beschluss gefasst, in die 14. Änderung ferner den Teilbereich „Prenning“ aufzunehmen, für welchen eine Auffüllung planerisch vorbereitet werden soll.

Aufgrund der im Jahr 2016 für die Gebiete durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Einwände und Anregungen vorgetragen, welche im Zuge der gemeindlichen Abwägung gewürdigt wurden. In diesem Zusammenhang entschied der Stadtrat im Juli 2016 die Planung für sechs Teilbereiche nicht weiter zu verfolgen und drei Bereiche in Bezug auf ihre Flächengröße zu reduzieren. Zugleich entschied er im Juli und September 2016 sieben weitere Gebiete und im Dezember 2016 drei weitere Gebiete in die 14. Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen und für zwei weitere Gebiete Berichtigungen durchzuführen (s. Kapitel 2).

Auf Basis der Abwägungsbeschlüsse des Stadtrates am 27.07.2017 legt die Stadt Dorfen nunmehr die 14. FNP-Änderung für 14 Gebiete und 5 Berichtigungen dem Landratsamt Erding zur Genehmigung vor. Für 11 Gebiete und 2 Berichtigungen wird die Auslegung durchgeführt, bei dem Bereich „Prenning“ handelt es sich um eine erneute Auslegung.

2. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst nachstehende Teilbereiche, für welche jeweils die Flächengröße und die durch die Änderung vorbereitete Hauptnutzungsart angeführt sind.

Dorfen

1. Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“, Flächengröße: ca. 0,31 ha, Wohnbauflächen
2. Bereich „Grünfläche bei Furt“, Flächengröße: ca. 4,26 ha, Grünflächen
3. Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“, Flächengröße: ca. 3,26 ha, Sportflächen
4. Bereich „Östlich am Brühl“, Flächengröße: ca. 3,74 ha, Wohnbauflächen
5. ~~Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“, Flächengröße: ca. 15,66 ha, Wohnbauflächen, Grünflächen~~
6. ~~Bereich „Reithel“, Flächengröße: ca. 15,64 ha, Gewerbliche Bauflächen~~
7. ~~Bereich „Südlich Winkel“, Flächengröße: ca. 2,46 ha (ursprünglich: ca. 9,29 ha), Gewerbliche Bauflächen~~
8. Bereich „Am Bahndamm“, Flächengröße: ca. 5,06 ha, Wohnbauflächen, Grünflächen

9. Bereich „Obere Mooswiesen“, Flächengröße: ca. 15,19 ha, Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen
10. Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“, Flächengröße: ca. 1,52 ha (ursprünglich: ca. 9,76 ha), Wohnbauflächen

Oberdorfen

11. Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“, Flächengröße: ca. 1,26 ha, Wohnbauflächen, Grünflächen
12. Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“, Flächengröße: ca. 0,09 ha, Wohnbauflächen

Zeilhofen

13. Bereich „Zeilhofen Süd“, Flächengröße: ca. 0,73 ha, Gemischte Bauflächen

Eibach

14. Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“, Flächengröße: ca. 0,06 ha, Gemeinbedarfsfläche
15. Bereich „Eibach Nordost“, Flächengröße: ca. 0,69 ha, Wohnbauflächen
16. Bereich „Prenning“, Flächengröße: ca. 5,67 ha (ursprünglich: ca. 8,64 ha), Auffüllungsflächen

Schwindkirchen

17. Bereich „Schwindkirchen Nördlich der St 2084“, Flächengröße: ca. 1,78 ha, Wohnbauflächen und „Schwindkirchen West“ (Rücknahme), Flächengröße: ca. 1,53 ha Rücknahme von Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandgrün,

Wasentegernbach

18. Bereich „Wasentegernbach Südwest“, Flächengröße: ca. 0,21 ha, Gemischte Bauflächen
19. Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“, Flächengröße: ca. 1,19 ha, Gemischte Bauflächen
20. Bereich „Wasentegernbach Nordost“, Flächengröße: ca. 0,16 ha, Gemischte Bauflächen
21. Bereich „Wasentegernbach Mitte“, Flächengröße: ca. 0,13 ha, Gemischte Bauflächen
22. Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“, Flächengröße: ca. 0,79 ha, Sonderbauflächen

Güntegernbach

23. Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“, Flächengröße: ca. 2,76 ha, Wohnbauflächen

Watzling

24. Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“, Flächengröße: ca. 3,77 ha, Abbauf Flächen

Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan ferner für folgende Bereiche, für welche bereits verbindliche Bebauungspläne nach § 13 a BauGB aufgestellt wurden bzw. eine andere Bebau-

ung als im Flächennutzungsplan dargestellt, umgesetzt wurde, angepasst.

- ~~25. Bereich „Rosenaustraße“, Flächengröße: ca. 0,41 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~26. Bereich „Zinniengasse“, Flächengröße: ca. 0,70 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~27. Bereich „Oberdorfen“, Flächengröße: ca. 0,30 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~28. Bereich „Oberfeld“, Flächengröße: ca. 0,06 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~29. Bereich „Zeilhofen“, Flächengröße: ca. 0,27 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~30. Bereich „Am Brühl“, Flächengröße: ca. 0,87 ha, Gemischte Bauflächen~~
- ~~31. Bereich „Ausgleichsfläche Kalling“, Flächengröße: ca. 2,97 ha, Ausgleichsflächen~~

Folgende Teilbereiche waren zwischenzeitlich Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden aber aufgrund von Einwendungen von Behörden und Öffentlichkeit nicht weiterverfolgt:

- 1. Bereich „Südlich Hampersdorf“, Flächengröße: ca. 2,56 ha, Gemischte Bauflächen
- 2. Bereich „Nördlich Kloster Moosen“, Flächengröße: ca. 2,07 ha, Wohnbauflächen
- 3. Bereich „Kiesabbaufläche westlich der Isener Siedlung“, Flächengröße: ca. 21,16 ha, Abbauflächen
- 4. Bereich „Eibach Algasinger Feld“, Flächengröße: ca. 0,60 ha, Gemischte Bauflächen
- 5. Bereich „Wasentegernbach Nordwest“, Flächengröße: ca. 0,46 ha, Wohnbauflächen
- 6. Bereich „Wasentegernbach an der alten Isen“, Flächengröße: ca. 0,18 ha, Wohnbauflächen

3. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die einzelnen Teilbereiche

4.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19)

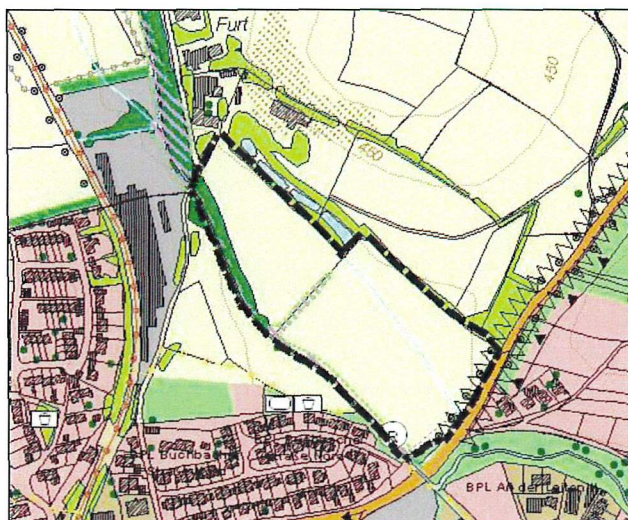
Der Änderungsbereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt. An den Änderungsbereich grenzt im Westen die Kreisstraße ED 13, im Weiteren die geplante Sonderbaufläche „Biomasse Hampersdorf“ an, im Osten verläuft die Staatsstraße St 2086. Im Übrigen ist der Änderungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft bzw. einem im Osten liegenden landwirtschaftlichen Gehöft umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19)

4.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

Der Änderungsbereich „Grünfläche bei Furt“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche von Gewässerläufen (Wöllinger Bach und Gräben), die teilweise von Gehölzflächen gesäumt werden, durchzogen ist. Die gewässernahen Bereiche sind teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding als bedeutsame Feuchtlebensbereiche angesprochen. Die Anbauverbotszone der angrenzenden Staatsstraße St 2086 ragt in den südöstlichen Änderungsbereich, für welchen im Flächennutzungsplan straßenbegleitende Einzelbäume als Planungsziel verankert sind. Der Planbereich wird ebenso wie die umliegenden Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt, im Nordwesten grenzen eine Gewerbefläche, im Nordosten gehölzgesäumte Stillgewässer an das Plangebiet an.

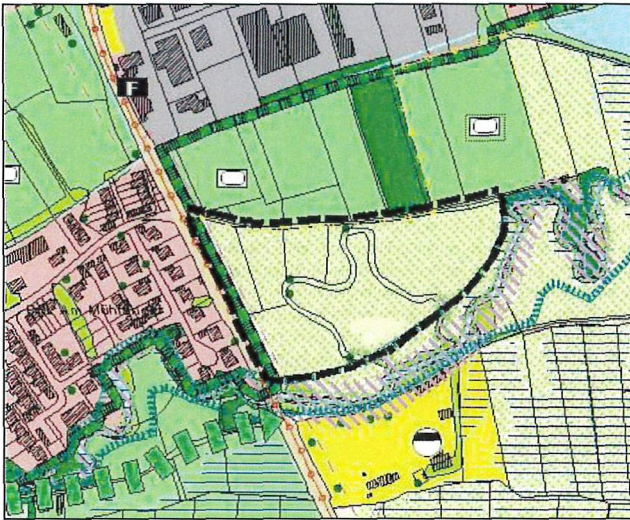


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

4.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

Der Änderungsbereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ eine extensive Grünlandnutzung verankert ist. Das Plangebiet grenzt südlich an die bestehenden Sportflächen der Stadt Dorfen an. Im Westen verläuft im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet der Isen-Vilstal-Radweg, an welchen Wohngebiete anschließen.

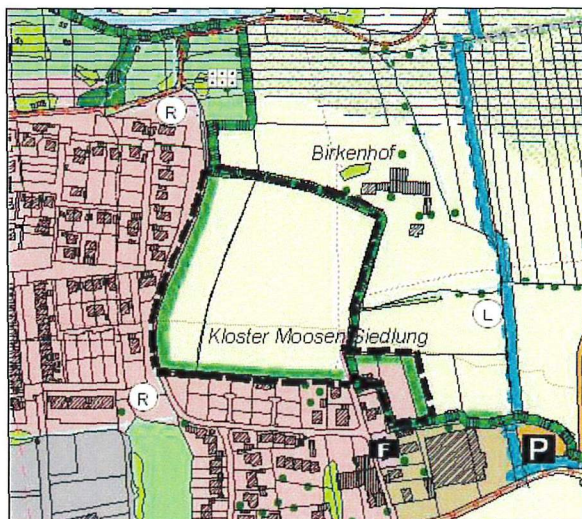
Im Anschluss an das Plangebiet sind im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Gewässerlauf der Isen sowie im weiteren die Kläranlage Dorfen zu verzeichnen.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

4.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

Der Änderungsbereich „Östlich am Brühl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen und Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete „Am Brühl“ und „Kloster Moosen Siedlung“. Der Osten des Änderungsbereiches, welcher im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ liegt, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich wird aktuell ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

4.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)

Der Änderungsbereich „Ehemalige Ziegelei Meindl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zugleich sind die im Bestand vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Das Plangebiet, welches bis zur Schließung der Ziegelei Meindl ebenso wie die südlich anschließenden Flächen gewerblich genutzt wurde, grenzt

südlich an die bestehende Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn an und ist im Süden von gewerblich genutzten Flächen, im Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Gewerbegebiet ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 „Südlich der Bahn“ verbindlich überplant.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27)

4.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

Der Änderungsbereich „Reithel“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, welche von der in Bau befindlichen Trasse der Bundesautobahn A 94 gequert wird, dargestellt. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West. Dieser fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, welche sich kleinflächig in das Plangebiet erstreckt. Im Norden und Nordwesten sind im Änderungsbereich die Gebietseingrünungen des bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Gewerbegebietes verankert. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, ebenso die umliegenden Flächen, wobei im Südosten an das Plangebiet ein Waldgebiet angrenzt, in welchem Teilflächen von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu verzeichnen sind, weshalb sie teils in der amtlichen Biotopkartierung, teils im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises als wertvolle Strukturen erfasst wurden.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

4.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

Der Änderungsbereich „Südlich Winkl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in welche im Osten die Gebietseingrünung der geplanten Gewerbefläche hineinragt. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Die Fläche wird aktuell ebenso wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der in Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

4.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

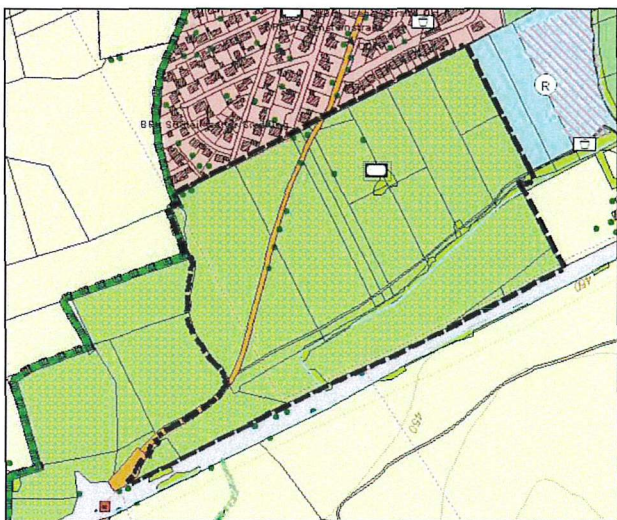
Der Änderungsbereich „Am Bahndamm“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind Gehölze und Einzelbäume in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzen im Nordosten und Osten an Wohngebiete, im Nordwesten an Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken sowie im Westen an eine geplante Fläche für Freizeit und Erholung an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Bahnlinie. Ferner verlaufen ein Graben sowie Wasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

4.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

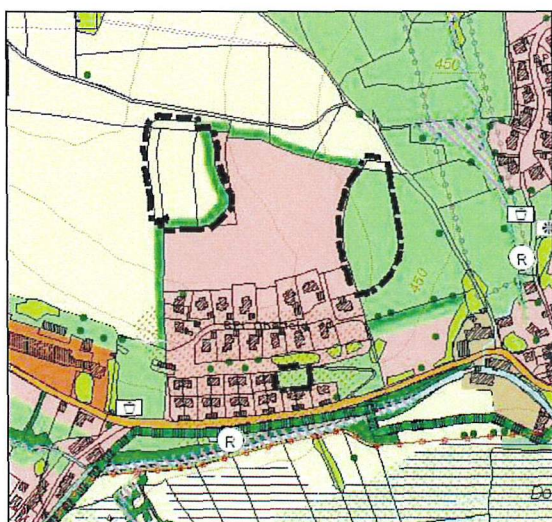
Der Änderungsbereich „Obere Mooswiesen“ ist bislang im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Ferner sind die den Änderungsbereich querende Isener Straße (St 2086) als Straßenverkehrsfläche sowie ein Grabenlauf, Gehölze und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Im Süden verläuft die Bahnlinie, im Osten grenzen ein Regenrückhaltebecken, im Norden die Wohnbauflächen der Isener Siedlung an. Die geplante Fläche für Freizeit und Erholung setzt sich westlich des Änderungsbereiches bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze fort. Im Weiteren folgen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

4.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

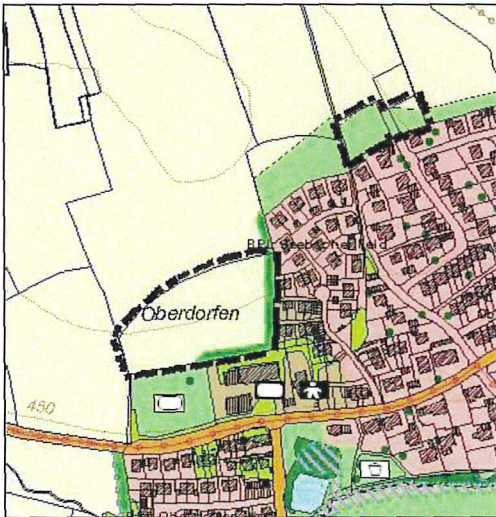
Der aus zwei Teilflächen bestehende Änderungsbereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ ist im Flächennutzungsplan aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Südosten ragt in die westliche Teilfläche des Änderungsbereiches die Gebietseingrünung der planerisch vorbereiteten, jedoch noch nicht realisierten Wohngebietserweiterung „Oberfeld“. Das Plangebiet wird ebenso wie die nördlich und westlich umliegenden Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzen bestehende und geplante Wohngebiete und Grünflächen an. Östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine umfängliche Grünfläche, welche reliefbedingt auch als Kaltluftbahn fungiert, verankert.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

4.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11)

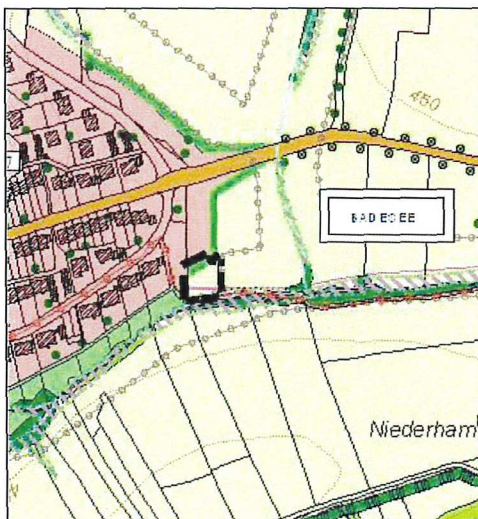
Der Änderungsbereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten und Süden ragen in das Plangebiet die Gebietseingrünungen der benachbarten Wohn- und gemischten Bauflächen. Das Plangebiet wird ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten grenzt ein Sportplatz an den Änderungsbereich an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen westliche Seebacher Feld“ (Nr. 11)

4.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

Der Änderungsbereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diese ragt im Norden die Gebietseingrünung einer geplanten, bislang jedoch noch nicht realisierten Wohnbaufläche. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich, in welchem eine Kanaltasse verläuft, ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden grenzt eine Wegefläche, im Weiteren der Seebach an den Änderungsbereich an.

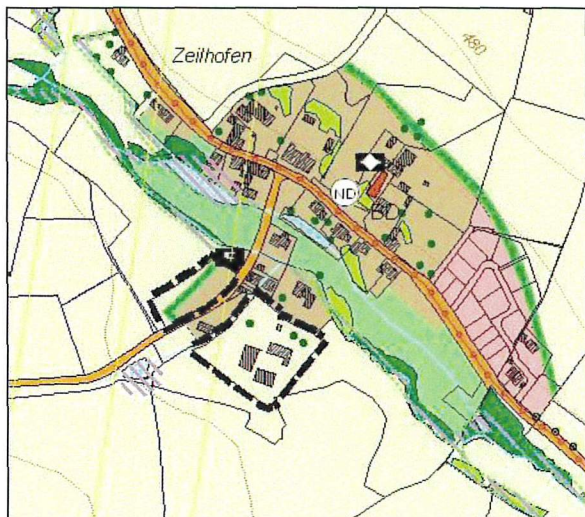


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

4.13 Bereich „Zeillhofen Süd“ (Nr. 29)

Der Änderungsbereich „Zeillhofen Süd“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche bereits weitgehend bebaut ist. Zudem sind bestehende Einzel-

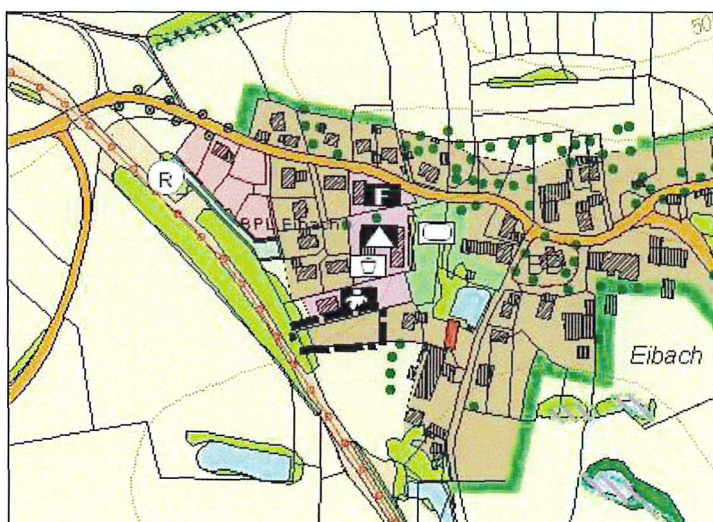
bäume im Flächennutzungsplan verankert. In den südwestlichen Änderungsbereich ragt der Schutzbereich einer Richtfunktrasse. Der von einem landwirtschaftlichen Gehöft in Anspruch genommene Planbereich ist von landwirtschaftlich und mischbaulich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

4.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

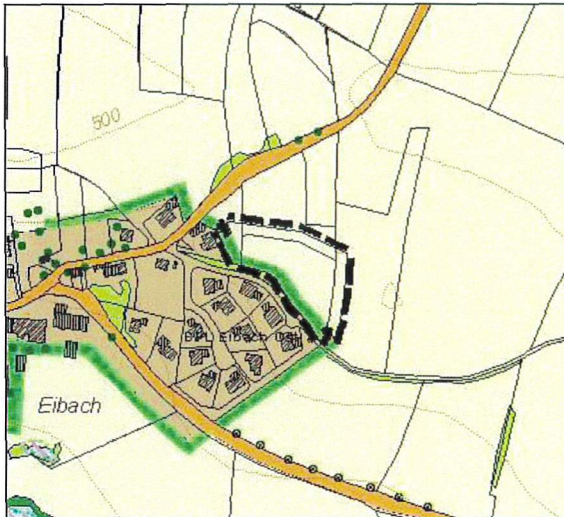
Der Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzen der Gehölzsaum des Isen-Vilstal-Radweges im Norden die Flächen für Gemeinbedarf von Eibach (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) an. Die östlich und südlich gelegenen Flächen sind als gemischte Bauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird aktuell ebenso wie die südlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

4.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31)

Der Änderungsbereich „Eibach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der benachbarten gemischten Bauflächen. Das Plangebiet wird ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt eine bebaute Fläche und im Weiteren eine Gemeindestraße an das Plangebiet an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

4.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

Der Änderungsbereich „Prenning“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsstromleitung mit einem Schutzzonenbereich von je 2,50 m. Zugleich ist im Landschaftsplan, welcher vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert wurde, für das Gebiet großräumig als Planungsziel der Erhalt und die Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald- und Gehölzlebensräumen sowie von Feucht- und Gewässerlebensräumen verankert. Westlich und südlich des Planbereichs sind Gewässer zu verzeichnen, welche teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und welchen teils gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen wird. Im Norden befindet sich das Gehöft Prenning, des weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sind ergänzend folgende Planungsziele enthalten:

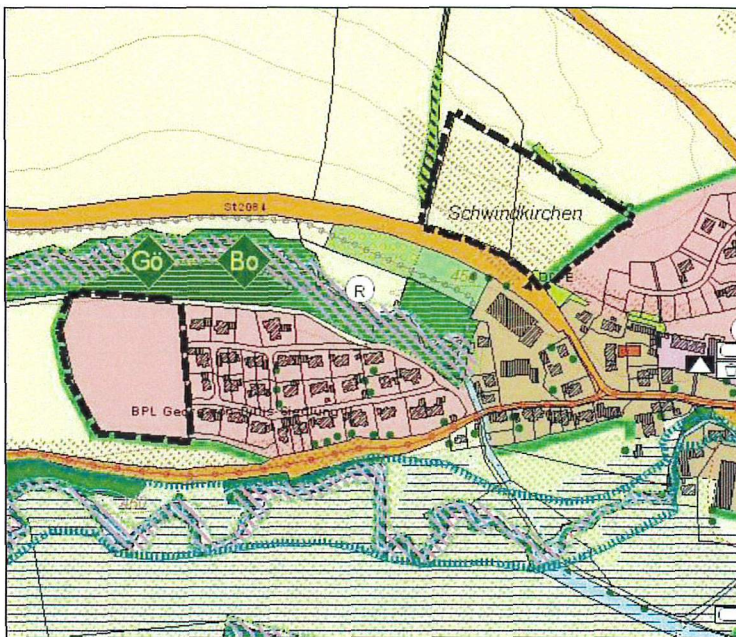
Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald- und Gehölzlebensräumen

Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen

4.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)

Der Änderungsbereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, in welche im Osten die Gebietseingrünung des benachbarten Wohngebietes hineinragt, dargestellt. Zugleich ist für einen stark geneigten Teilbereich im Flächennutzungsplan zur Vermeidung von Bodenerosion eine angepasste Bewirtschaftung als Pla-

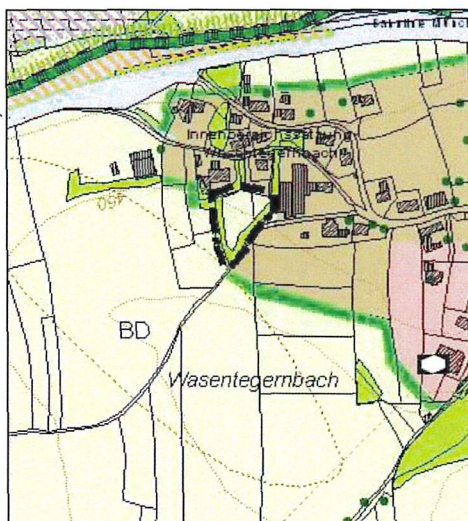
nungsziel verankert. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, im Norden und Westen grenzen an den Änderungsbereich Gehölze an, von welchen die westlichen als Biotope kartiert und als besondere Gehölzlebensräume im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding angesprochen sind. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084. Der Änderungsbereich „Schwindkirchen West“ ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als geplante Wohnbaufläche, welche einzugrünen ist, dargestellt. Die Fläche wird aktuell ebenso wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen an den Änderungsbereich „Schwindkirchen West“ gewässerbegleitende Gehölze an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)

4.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A)

Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Südwest“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche von bestehenden Gehölzen eingerahmt und von landwirtschaftlich und mischbaulich genutzten Flächen umgeben ist.

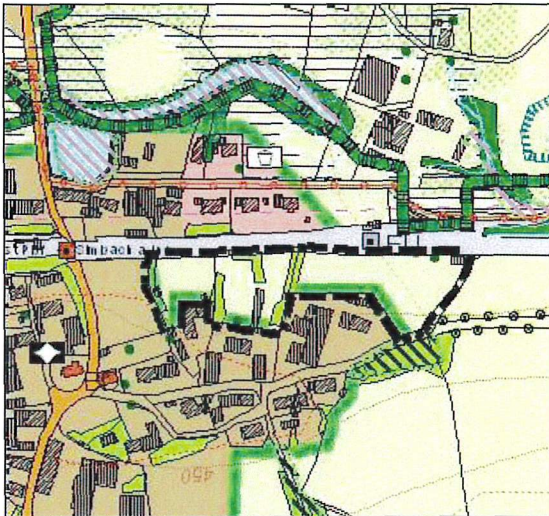


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31)

4.19 Bereich „Wasentegernbach Ost Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Ost Südlich der Bahnlinie“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine

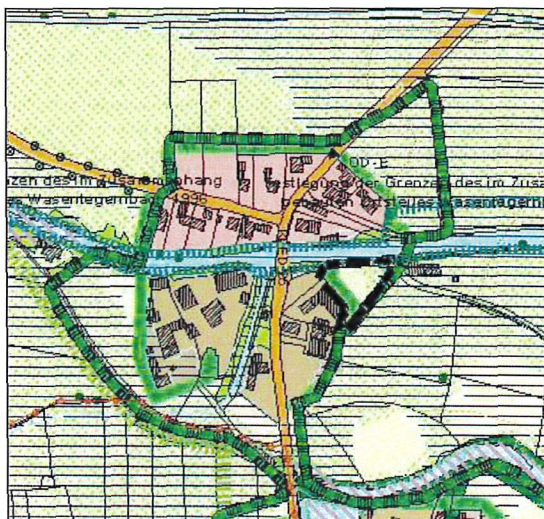
20 kV-Mittelspannungsstromleitung mit einem Schutzzonenbereich von je 2,50 m. Im Süden und Westen ragt die Gebietseingrünung der südlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen in das Plangebiet. Während die südlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind, ist die westlich angrenzende gemischte Baufläche bislang noch nicht realisiert. Ferner sind im Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bestehende Gehölze und Einzelbäume verankert. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist in Teilbereichen von entsprechenden Gebäuden und Betriebsflächen geprägt. Im Norden grenzt an das Plangebiet die Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von mischbaulich und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

4.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost (Nr. 20)

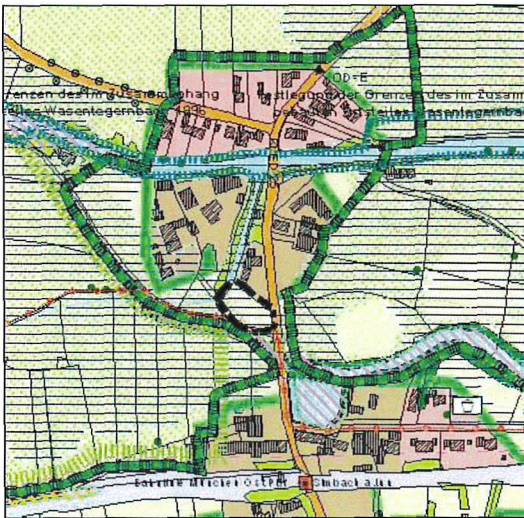
Der Bereich „Wasentegernbach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt. Im Nordosten ragt in den Änderungsbereich das Überschwemmungsgebiet der Isen, zugleich ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan als Planungsziel die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert. Der Änderungsbereich ist im Norden von der Isen, im Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft und im Westen von gemischten Bauflächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20)

4.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

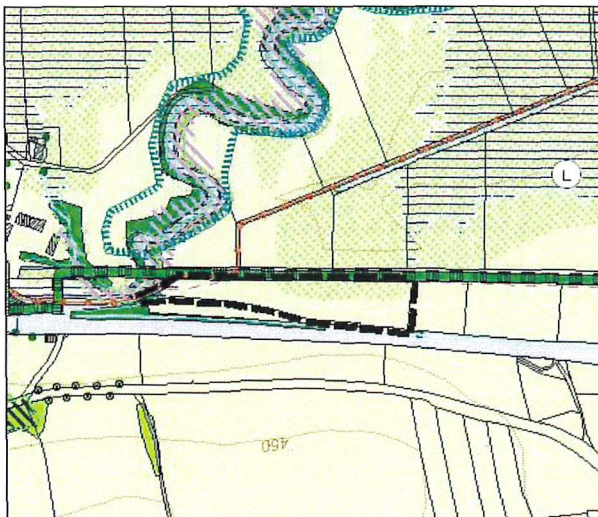
Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Mitte“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist der Änderungsbereich Teil des Überschwemmungsgebietes der Isen, zugleich ist für den westlichen Bereich als Planungsziel im Flächennutzungsplan die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert. Der Änderungsbereich grenzt im Osten an die Kreisstraße ED 25 und im Nordosten an gemischte Bauflächen an. Im Westen und Süden schließen ein Grabenlauf, das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ sowie Flächen für die Landwirtschaft an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

4.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17)

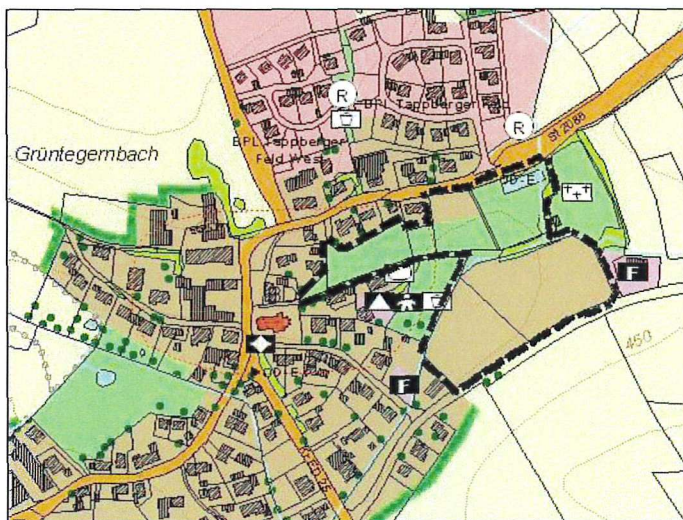
Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche im Norden in Benachbarung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ als Planungsziel eine extensive Grünlandnutzung verankert ist. Das Plangebiet, welches zwischen Bahnlinie und Landschaftsschutzgebiet liegt, wird aktuell, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Im Westen verläuft innerhalb des Änderungsbereiches eine Gasleitung.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaik“ (Nr. 17)

4.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

Der Änderungsbereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit gliedernder Grünfläche, welche einen teils gehölzbestandenen Grabenlauf einfasst, dargestellt. Im Nordosten liegt ein zur Regenrückhaltung angelegtes Stillgewässer. Im Osten grenzen an den Änderungsbereich der Friedhof und die Feuerwehr, im Norden die Staatstraße St 2086 bzw. bebaute Flächen an. Die westlich anschließenden Flächen sind durch den bebauten Ortskern von Grüntegernbach mit Mischbauflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen geprägt, im Süden folgen Flächen für die Landwirtschaft.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

4.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

Der Änderungsbereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellt. Zugleich ist für Teilflächen das Planungsziel einer „angepassten Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion“ verankert. Das Plangebiet ist weitgehend von Flächen für Wald umgeben. Im Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

5. Anlass der Planänderung in Bezug auf die einzelnen Teilbereiche

5.1 Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ (Nr. 19)

Der bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommene Bereich wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Auch aufgrund des westlich der Kreisstraße ED 13 geplanten Biomassekraftwerkes Hampersdorf und in Zusammenhang mit den im Süden bestehenden Mischbauflächen sowie dem im Osten gelegenen landwirtschaftlichen Gehöft, stellt die Wohnbaufläche eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des nördlichen Bereiches von Hampersdorf dar. Eine Einbindung der Baufläche in die Umgebung wird durch eine Gebietseingrünung erzielt, welche bereits im Flächennutzungsplan planzeichnerisch verankert und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist.

5.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

Um die Flächen nordöstlich von Dorfen, welche sowohl für die Erholungseignung als auch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung sind, zu sichern, wird der Bereich östlich Furt als Grünfläche ausgewiesen. In diese werden bestehende Gewässerläufe und Gehölzstrukturen eingebunden, welche teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und welchen teils durch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung beigegeben wird. Der Sicherung der Grünfläche kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu.

5.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

Bereits aktuell sind die Kapazitäten der bestehenden Sportflächen in Dorfen nahezu vollständig ausgeschöpft. In Zusammenhang mit dem erwarteten Bevölkerungsanstieg und der in der Folge neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird der Bedarf an Sportflächen weiter ansteigen. Demzufolge sieht die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung der bestehenden Sportflächen an der Mühlangerstraße nach Süden vor. Der Standort ist im besonderen aufgrund der Nähe zu den bestehenden Sportstätten und aufgrund der infrastrukturellen Erschließung, u. a. durch den Isen-Vilstal-Radweg geeignet. Derzeit liegen die Erweiterungsflächen ebenso wie die bestehenden Sportflächen im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“. Ein Antrag zur Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze, welcher u. a. dadurch begründet ist, dass die Flächen aktuell keine besonderen Bedeutungen im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes erfüllen, ist bereits durch die Stadt Dorfen für den Bereich der bestehenden Sportflächen veranlasst und könnte auf den Bereich der Erweiterungsfläche mit entsprechender Begründung ausgedehnt werden. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding ist bei Umsetzung einfacher Sportflächen ohne Nebenbauten (z. B. Gebäude, Zäune) unter Einbindung und Erhaltung vorhandener Landschaftsstrukturen eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung denkbar. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München wurde der Hinweis gegeben, dass

sich aufgrund der Lage in Isen-Nähe für die Anlage von Sportflächen erhöhte Aufwendungen ergeben können.

5.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

Durch Erweiterung der Wohnbaufläche östlich am Brühl wird dem Bauflächenbedarf, welcher sich aufgrund der erwarteten und angestrebten Bevölkerungsentwicklung ergibt, Rechnung getragen (s. übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Der Standort, welcher aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, weist keine naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Hemmnisse auf, die infrastrukturelle Erschließung ist bereits vorgezeichnet. Im Norden und Osten der Erweiterungsfläche wird im Übergang zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ eine Gebietseingrünung verankert, welche zum einen eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung gewährleistet und zum anderen einen Puffer zu den hochwertigen Flächen des Landschaftsschutzgebietes schafft. Um der Bedeutung des Landschaftsschutzgebietes adäquat Rechnung zu tragen, werden im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zugleich die Teilflächen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet liegen, zurück genommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)

~~Die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche soll aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs teilweise als Wohnbaufläche entwickelt werden (s. auch übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Zugleich werden im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, umfängliche Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen würdigen. Im Flächennutzungsplan ist ferner eine etwaige Trasse der zu verlegenden Bahnlinie eingetragen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zwischen dieser und den angrenzenden Bauflächen in Abhängigkeit der Ergebnisse eines Schallgutachtens ein entsprechender Abstand einzuhalten (s. auch Pos. 6.5). Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache wird den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus können umfängliche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl umfänglich umgesetzt.~~

5.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

~~Nicht zuletzt aufgrund der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Reithel“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort Dorfen zu sichern und zu stärken und durch~~

~~Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung die Auspendlerquote gering zu halten. Dabei wird seitens der Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang angestrebt. Die Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten entspricht im Besonderen den Vorgaben der Landesentwicklung. So wird in der Begründung zu Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 explizit auf den Beitrag, den interkommunale Kooperationsformen (z. B. regionale Gewerbeflächenpools) zur Reduktion von Neuversiegelungen leisten können, hingewiesen. Aufgrund von im Osten angrenzenden Waldflächen ist eine „natürliche“ Einbindung der zukünftigen Gewerbeflächen nach Osten gegeben. Zugleich wird im Nordosten eine Eingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur verankert. Gleichfalls wird zu den wertvollen Waldbeständen ein ausreichender Abstand durch Darstellung von Grünflächen gewahrt. Die naturschutzfachlich höherwertigen Bereich wurden bei der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche bewusst nicht in Anspruch genommen, um deren Beeinträchtigungen zu vermeiden.~~

~~Im Flächennutzungsplan ist ferner die Trasse der Bundesautobahn A 94 mit Anbauverbotszone aufgenommen. Der Bereich innerhalb der Anbauverbotszone ist von Bebauung freizuhalten. Die darüber hinaus gehende Anbaubeschränkungszone ist soweit möglich von Bebauung frei zu halten.~~

5.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

~~Auch die Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan südlich Winkl bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nach Westen trägt dem Bedarf an autobahnnahen Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist. Eine Eingrünung der erweiterten Gewerbefläche nach Westen im Übergang zur offenen Landschaft wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet.~~

~~Die Flächenausweisung wurde aufgrund einer fehlenden Anbindung an bereits realisierte Bauflächen im Vergleich zur Darstellung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zurück genommen. Eine planerische Anbindung ist jedoch aufgrund der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen angrenzenden Gewerbeflächen gewährleistet.~~

~~Im Flächennutzungsplan wurde zudem die Trasse der Bundesautobahn A 94 mit Anbauverbotszone aufgenommen, wobei diese vollständig außerhalb des Änderungsbereiches liegt. Jedoch erstreckt sich die Anbaubeschränkungszone, welche soweit möglich von Bebauung frei zu halten, in das Plangebiet, was im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu würdigen ist.~~

5.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

Die westlich der B 15 und nördlich der Bahnlinie bestehenden Wohnbauflächen sollen nach Süden zur Bahnlinie erweitert werden. Dadurch wird dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, welches eine Konzentration der Wohnbauflächen auf den Hauptort Dorfen vorsieht, um damit die bestehende infrastrukturelle Erschließung zu nutzen und die Verkehrsproblematik nicht weiter zu verschärfen. Zugleich wird im Westen der geplanten Wohnbauflächen in Fortsetzung des Regenrückhaltebeckens und der Birkenallee eine Grünfläche verankert. Diese soll eine gebietsnahe Erholung der zukünftigen Bewohner ermöglichen und den bestehenden Grünzug, welcher sich nach Norden zu den Krautgärten fortsetzt, stärken. Ferner wird durch die Grünfläche eine

Trennung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahndamm“ und der gemischten Bauflächen im Bereich „Obere Mooswiesen“ etabliert. Der den Planbereich durchziehende Gewässerlauf wird ebenso wie die im Bestand vorhandenen Gehölze erhalten und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Zugleich wird in der verbindlichen Bauleitplanung ein Pufferstreifen von mind. 5 m zum Gewässerlauf vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auch die Immissionen, welche aufgrund der Bahnlinie auf das Wohngebiet wirken werden, behandelt und durch entsprechende Maßnahmen gewürdigt.

5.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

Der Bereich „Obere Mooswiesen“ wird im Norden als Wohnbaufläche, im Süden als gemischte Baufläche ausgewiesen, um den entsprechenden Bedarf zu decken (s. übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Der Standort „Obere Mooswiesen“ weist gegenüber anderen Standorten im Bereich Dorfen Stadt den Vorteil auf, dass er außerhalb naturschutzfachlich und wasserrechtlich hochwertiger Bereiche liegt. Das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ sowie die Überschwemmungsgebiete von Isen und Goldach stellen an anderer Stelle natürliche Grenzen der Siedlungsentwicklung dar. Des Weiteren ist die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets durch die bestehende Staatsstraße St 2086 bereits vorgezeichnet. Die im Gebiet vorhandenen Gewässer und Gehölze werden erhalten, eine Eingrünung des Gebietes im Übergang zum Regenrückhaltebecken und zu den Grünflächen im Osten bzw. zur Fläche für Freizeit und Erholung im Westen ist im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits planerisch vorbereitet.

Zur fachlichen Beurteilung der im Gebiet vorhandenen Böden wurde Dipl.-Biologe A. Ringler hinzugezogen. Dieser kam aufgrund von durchgeführten Bodenuntersuchungen zu dem Ergebnis, dass die im Gebiet vorhandenen Böden die Funktion einer CO₂ Speicherung, welche Moorböden zu eigen ist, aufgrund ihres degradierten Zustandes nicht mehr erfüllen, sondern aufgrund einer landwirtschaftlich bedingten, starken Vorentwässerung die Fläche vom CO₂-Speicher zum CO₂-Spender mutierte.

5.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

Der ursprünglich mit einer Flächengröße von ca. 9,76 ha dimensionierte Änderungsbereich wurde unter anderem bedingt durch die Möglichkeiten, welche sich zwischenzeitlich zur wohnbaulichen Entwicklung des Bereiches „Ehemalige Ziegelei Meindl“ ergaben, auf ca. 1,52 ha zurück genommen. Die verbleibende Fläche dient der Arrondierung der bereits nördlich des Oberfeldes geplanten Wohnbauflächen. Auch wenn im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits eine Gebietseingrünung planerisch vorbereitet ist und im Osten umfängliche Grünzüge anschließen, ist aufgrund der exponierten Lage des Gebietes bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne das Augenmerk im Besonderen auf qualitätsvolle städtebauliche und grünordnerische Konzepte zu richten. Demgegenüber sind im Plangebiet keine Strukturen vorhanden, welche naturschutzfachlich oder wasserrechtlich von hoher Bedeutung wären.

5.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11)

Auch wenn der bestehende und künftige Bedarf an Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen vorrangig

durch auf den Hauptort Dorfen konzentrierte Ausweisungen gedeckt werden soll, wird zugleich angestrebt, den Baulandbedarf der in den Ortsteilen ansässigen und nachwachsenden Bevölkerung durch moderate Abrundungen bestehender Bauflächen zu decken.

Im Bereich Oberdorfen soll dies durch eine Erweiterung der Bauflächen westlich des Seebacher Feldes erfolgen. Aufgrund der Nähe des Standortes zum bestehenden Kindergarten sowie zu den bestehenden Sportstätten eignet sich die Fläche besonders für ortsansässige junge Familien. Zudem zeichnet sich das Gebiet durch keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche, wie z. B. strukturierende Gehölze aus, eine Gebietseingrünung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet.

5.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

~~Die Abrundung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Oberdorfen dient dem Baulflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Das Gebiet wird nach Osten Richtung Dorfen eingegrünt, so dass die beiden Bereiche weiterhin optisch ablesbar bleiben. Dem aktuell landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereich kommt keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu, strukturierende Elemente fehlen. Der südlich jenseits eines Weges angrenzende Seebach einschließlich der ihn säumenden Gehölze werden von der Planung nicht tangiert.~~

5.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

~~Das bereits von einer Hofstelle in Anspruch genommene Gebiet, wird auch planerisch an die im Norden und Westen bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen angebunden. Die Baufläche wird durch Gebietseingrünung in die umgebende landwirtschaftliche Flur insbesondere optisch eingebunden.~~

5.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

~~Durch Umwidmung der gemischten Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche werden die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kindergartens geschaffen und damit dem vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung getragen.~~

5.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31)

~~Durch Aufnahme einer Wohnbaufläche wird dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen und zugleich eine moderate Abrundung der bestehenden Bauflächen erzielt. Im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur wird zur Einbindung der Bauflächen in die Umgebung eine Eingrünung im Flächennutzungsplan verankert.~~

5.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

~~Der bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommene Bereich wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Aufschüttungsfläche dargestellt, um durch Auftrag von Bodenaushub u. a. aus geplanten Infrastrukturmaßnahmen die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit verbessern zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Aufschüttung, welche zugleich mit entspre-~~

~~ehenden naturschutzfachlichen Auflagen verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen. Zugleich wird im Rahmen dieser geprüft, ob die im Bestand vorhandene 20-kV Mittelspannungsstromleitung gefährdet ist. Die Flächengröße des Änderungsbereiches wurde von ca. 8,64 ha auf ca. 5,67 ha reduziert, um zu den westlich gelegenen Gewässern und dem nördlich liegenden Gehöft entsprechende Schutzabstände zu gewährleisten.~~

5.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Rücknahme) (Nr. 14)

Um den Wohnbaulandbedarf im Bereich Schwindkirchen decken zu können und dabei zugleich kompakte, arrondierte Siedlungskörper zu entwickeln, wird die im Nordwesten bestehende Wohnbaufläche von Schwindkirchen nach Westen erweitert und im Übergang zur freien Landschaft eingegrünt. Aufgrund der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2084 ist die zukünftige Erschließung des Gebietes bereits vorgezeichnet und ein reibungsfreier Verkehrsabfluss sichergestellt. Darüber hinaus besteht eine Erschließungsmöglichkeit von Osten über den Lehrer-Jaud-Weg. Da das Plangebiet stark geneigt ist, ist es als Wohngebiet von besonderer Attraktivität, erfordert jedoch auch ein qualitativvolles städtebauliches Konzept, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenhang mit einer qualitativvollen Grünordnung zu erstellen ist. Dabei sollte auf eine reliefangepasste Bauweise, welche auf Geländemodellierungen weitgehend verzichtet, das Augenmerk gerichtet werden. Die bislang im Westen von Schwindkirchen im Flächennutzungsplan verankerte, jedoch noch nicht realisierte Wohnbaufläche wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wird einer städtebaulich kritisch zu bewertenden spornartigen Entwicklung entgegen gewirkt.

5.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A)

~~Durch Abrundung der gemischten Baufläche wird dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe Rechnung getragen. Die im Bestand vorhandenen Gehölze, welche eine natürliche Eingrünung der geplanten Bauflächen gewährleisten, werden gesichert.~~

5.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

~~Der bereits teilweise durch Bebauung und Betriebsflächen geprägte Bereich, welcher aufgrund seiner Lage zwischen gemischten Bauflächen und Bahnlinie als Baulücke wirkt, soll baulich geschlossen werden, um den Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Im Osten wird im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Eingrünung der Bauflächen verankert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Emissionen, welche aufgrund der angrenzenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirken werden, zu beleuchten und ggf. durch entsprechende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen zu würdigen.~~

5.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20)

Die Aufnahme des Bereiches „Wasentegernbach Nordost“ dient der Bereitstellung von Wohnraum durch Arrondierung bestehender Bauflächen. Bei Abgrenzung der Baufläche wurden die Über-

schwemmungsflächen der Isen, für welche der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgrund der angrenzenden landschaftlich hochwertigen Bereiche ergänzend eine extensive Grünlandnutzung vorsieht, bewusst ausgespart, um etwaige Beeinträchtigungen sowohl von Natur und Landschaft als auch des Menschen durch die Hochwassergefahr zu vermeiden. Durch eine bereits im Flächennutzungsplan verankerte Randeingrünung wird zudem ein adäquater Übergang von der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen.

5.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

~~Durch Abrundung der gemischten Baufläche wird dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe sowie dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen. Der Tatsache, dass die Fläche aktuell im Überschwemmungsgebiet der Isen liegt und für den südwestlichen Bereich im Flächennutzungsplan das Planungsziel einer extensiven Grünlandnutzung verankert ist, wird Rechnung getragen, indem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die naturschutzfachlichen als auch die wasserrechtlichen Ausgleichserfordernisse ermittelt werden. Konkrete Flächen zum Ausgleich stehen bereits zur Verfügung. Bei Herleitung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Fokus insbesondere auf einen adäquaten Ausgleich der von der Bebauung in Anspruch genommenen Retentionsbereiche gelegt (zu weiteren Planungs- und Gutachteranforderungen in Bezug auf den Hochwasserschutz s. Aussagen im Umweltbericht, Kap. 6.21). Zugleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionen, welche aufgrund der benachbarten Kreisstraße ED 25 auf das Plangebiet wirken, gewürdigt, bei Bedarf werden entsprechende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.~~

5.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17)

Die Ausweisung der Sonderbaufläche Photovoltaikanlage dient der Umsetzung der Ziele der Energiewende. Der Standort grenzt nördlich an die Bahntrasse an, das Landschaftsbild ist in diesem Bereich entsprechend vorbelastet. Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Teilbereiche angestrebte Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung kann auch nach Realisierung der Freiflächenphotovoltaikanlage umgesetzt werden.

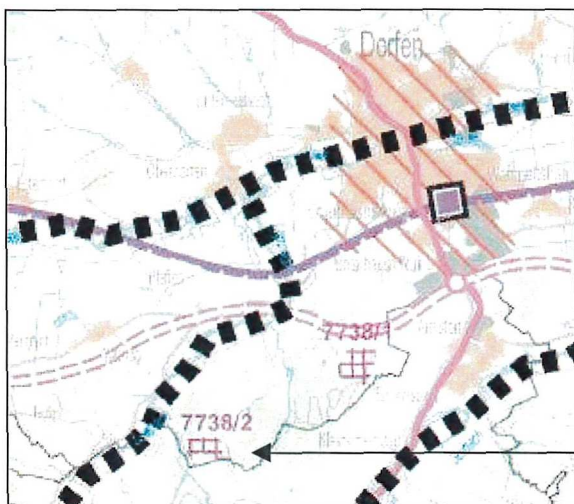
5.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

Im Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ wird durch die Flächennutzungsplanänderung die Errichtung einer Wohnbaufläche planerisch vorbereitet. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits im Norden und Süden als gemischte Baufläche aufgenommenen Teilflächen waren bislang durch eine Grünfläche, in welcher ein Graben verläuft, voneinander getrennt. Um eine Arrondierung der Bauflächen vorzubereiten und zugleich die beabsichtigte zukünftige Nutzung zu verdeutlichen, werden die Flächen als Wohnbauflächen aufgenommen. Durch die Arrondierung, welche im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan ca. 0,44 ha Neubauflächen umfasst, wird dem Anspruch von Landesentwicklung, Regional- und Kommunalplanung Rechnung getragen, die Innenentwicklung zu stützen und dadurch eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Das im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitende städtebauliche und grünordnerische Konzept wird neben der Anbindung an die bestehenden Bauflächen sowie der Würdigung der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2086 den Focus auf die Einbindung der bestehenden Wasserflächen (Graben und Stillgewässer zur Regenrückhaltung) legen.

5.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

Der bislang als forstwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommene Bereich, welcher im Regionalplan München, November 2014, als Vorranggebiet 7738/2 ausgewiesen ist (s. Abbildung), wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Abgrabungsfläche dargestellt, um den Abbau von Kies für größere im Gemeindegebiet Dorfen bestehende und geplante Infrastrukturprojekte planerisch vorzubereiten. Die konkrete Ausgestaltung der Abbauplanung, welche zugleich mit entsprechenden Renaturierungsaufgaben verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanung. Gemäß dem Umweltbericht zum Regionalplan München ist für das Vorranggebiet als Folgenutzung eine forstwirtschaftliche Nutzung mit standortgemäßen Mischbeständen vorzusehen. Die Stadt Dorfen beabsichtigt, nach Abbau eine Teilfläche als Badesee zu gestalten.



Darstellung des Vorranggebietes Kiesabbau Nr. 7738/2 im Regionalplan München, November 2014

5.25 - 5.31 Berichtigungen des Flächennutzungsplanes (Nr. 22-26, 36+37)

Bereich Rosenaustraße (Nr. 22)

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Rosenaustraße“ als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt. Zugleich wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Hinweis gegeben, dass sich im Planbereich das unter der Nummer D-1-7738-0202 erfasste Bodendenkmal „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen“ befindet. Gemäß Art. 1 DSchG sind Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Bereich Zinniengasse (Nr. 23)

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich wurde in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Bahnweg“ als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich Oberdorfen (Nr. 24)

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Zeilhofen-Oberdorfen“ wurde dergestalt erweitert, dass zwei Wohnhäuser in einem Bereich errichtet wurden, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gebietseingrünung für das bestehende Wohngebiet dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich Oberfeld (Nr. 25)

Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Durch Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ wurde für das Grundstück Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich Zeilhofen (Nr. 26)

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche mit Gebietseingrünung, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, wurde als Wohngebiet entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich „Am Brühl“ (Nr. 36)

~~Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „GE Am Brühl“ in der Fassung vom 08.09.2009 als gemischte Baufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.~~

Bereich „Ausgleichsfläche Kalling“ (Nr. 37)

~~Die Ausgleichsfläche wurde im Jahr 2008 von der Stadt Erding dem Bebauungsplan Nr. 168/IV im Bereich nördlich der ED 7 zugeordnet. Da sich die Fläche im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen befindet, werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.~~

6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

6.1 Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ (Nr. 19)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Norden von Hampersdorf zwischen der Kreisstraße ED 13 und der Staatsstraße St 2086. Jenseits der Kreisstraße grenzt die geplante Sonderbaufläche „Biomasse Hampersdorf“ an, im Übrigen ist der Änderungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft bzw. einem im Osten liegenden landwirtschaftlichen Gehöft umgeben.	Im Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ betroffene Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der das Gebiet umgebenden Kreis- und Staatsstraße auf den Planbereich wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene und überplante Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im nördlichen Planbereich gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,3 ha, wobei ca. 0,2 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,2 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,06 ha - 0,12 ha	

	Bestand	Planung
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,06 ha und 0,12 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordosten von Dorfen zwischen der Staatsstraße St 2086 und dem Gewerbegebiet Furt. Der landwirtschaftlich genutzte Planbereich wird von teils gehölzgesäumten Gewässerläufen (Wöllinger Bach und Gräben) durchzogen. Im Nordwesten grenzen eine Gewerbefläche, im Nordosten gehölzgesäumte Stillgewässer an das Plangebiet an.	Der Bereich „Grünfläche bei Furt“ wird als Grünfläche ausgewiesen. In diese werden bestehende Gewässerläufe und Gehölzstrukturen eingebunden, welche teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und welchen teils durch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen wird.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Aufnahme als Grünfläche sollen die Flächen, welche sowohl für die Erholungseignung als auch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung sind, gesichert werden. Der Sicherung der Grünfläche kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Grünfläche bei Furt“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche von Gewässerläufen (Wöllinger Bach und Gräben), die teilweise von Gehölzflächen gesäumt werden, durchzogen ist. Die gewässernahen Bereiche sind teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding als bedeutsame Feuchtlebensbereiche angesprochen. Die Anbauverbotszone der angrenzenden Staatsstraße St 2086 ragt in den südöstlichen Änderungsbereich, für welchen im Flächennutzungsplan straßenbegleitende Einzelbäume als Planungsziel verankert sind.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich ist von Gewässerläufen, welche teils von Gehölzen gesäumt sind, durchzogen. Während den teils in der amtlichen Biotopkartierung erfassten, teils im ABSP des Landkreises Erding als bedeutsame Feuchtlebensräume angesprochenen Bereichen eine mittlere (Kategorie II) bis hohe Bedeutung (Kategorie III) für Arten und Lebensräume beizumessen ist, kommt den landwirtschaftlich genutzten Bereichen eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zu.	Die Planung führt zu einer Sicherung der für Pflanzen und Tiere höherwertigen Bereiche.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Plangebiet ist ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden teilweise anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Aufgrund des Vorhandenseins von mehreren Gewässerläufen ist dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere (Kategorie II) bis hohe Bedeutung (Kategorie III) beizumessen. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit der Planung werden die für die Schutzgüter des Naturhaushaltes höherwertigen Bereiche gesichert.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche genutzten Flächen sowie durch die im Gebiet vorhandenen und umliegenden Gewässer und Gehölze geprägt (Kategorie II). Als Vorbelastung sind die sich im Umfeld befindenden Gewerbe- und Verkehrsflächen zu werten.	Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Gewässer- und Gehölzstrukturen werden durch ihre Einbindung in eine Grünfläche gesichert und gestärkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Zugleich kann das Gebiet zur Erholung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete dienen.	Durch die Aufnahme als Grünfläche wird die Fläche als Erholungsfläche gesichert. Dieser Sicherung kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Durch die Planänderung werden die Strukturen, welche sowohl naturschutzfachlich als auch im Hinblick auf die Erholung von höherer Bedeutung sind, planerisch gesichert.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Durch Einbindung von naturschutzfachlich höherwertigen Gehölz- und Gewässerflächen in die Grünfläche wird eine etwaige Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Neben der Bereitstellung von Bauflächen sind im Zuge des angestrebten Bevölkerungswachstums Grünflächen aus Gründen des Naturschutzes und als Erholungsflächen für die Bewohner der umliegenden Gebiete zu sichern. Durch Sicherung der „Grünfläche bei Furt“ wird ein entsprechender Beitrag geleistet.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Durch Sicherung der Grünfläche bei Furt werden keine kompensationspflichtigen Eingriffe ausgelöst.	
Empfehlung für die Kompensation	-	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Durch Darstellung des Bereiches „Grünfläche bei Furt“ als Grünfläche sollen die Flächen, welche sowohl für die Erholungseignung als auch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung sind, gesichert werden. Der Sicherung der Grünfläche kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu. Indem die bestehenden Gewässer- und Gehölzlebensräume in die Grünfläche eingebunden und dementsprechend gesichert werden, können etwaige Beeinträchtigungen der naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche vermieden werden. Durch die Aufnahme als Grünfläche werden keine kompensationspflichtigen Eingriffe ausgelöst.	

6.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

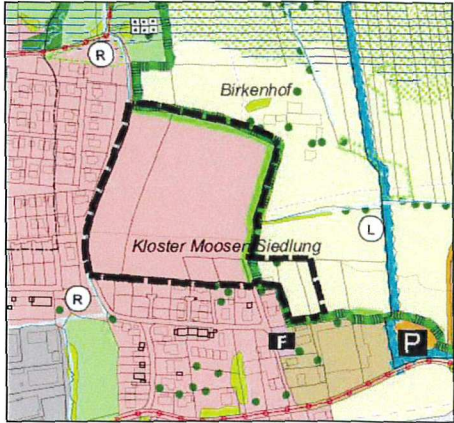
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Dorfen, südlich der Mühlangerstraße und östlich des Isen-Vilstal-	Der Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im

	Bestand	Planung
	Radweges. Nördlich grenzen, jenseits der Mühlangerstraße, die bestehenden Sportplätze von Dorfen an. Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Isen, im Weiteren die Kläranlage Dorfen.	Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Bereits aktuell sind die Kapazitäten der bestehenden Sportflächen in Dorfen nahezu vollständig ausgeschöpft. In Zusammenhang mit dem erwarteten Bevölkerungsanstieg und der in der Folge neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird der Bedarf an Sportflächen weiter ansteigen. Demzufolge sieht die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung der bestehenden Sportflächen an der Mühlangerstraße nach Süden vor. Der Standort ist im besonderen aufgrund der Nähe zu den bestehenden Sportstätten und aufgrund der infrastrukturellen Erschließung, u. a. durch den Isen-Vilstal-Radweg geeignet. Derzeit liegen die Erweiterungsflächen ebenso wie die bestehenden Sportflächen im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“. Ein Antrag zur Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze, welcher u. a. dadurch begründet ist, dass die Flächen aktuell keine besonderen Bedeutungen im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes erfüllen, ist bereits durch die Stadt Dorfen für den Bereich der bestehenden Sportstätten veranlasst und könnte mit entsprechender Begründung auf die Erweiterungsflächen ausgeweitet werden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ eine extensive Grünlandnutzung verankert ist.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich zeichnet sich aktuell durch eine landwirtschaftliche Nutzung unterschiedlicher Intensität aus (Kategorie I bis II). Zugleich sind entlang eines ehemaligen Mäanders der Isen Einzelbäume zu verzeichnen (Kategorie II). Das Plangebiet liegt aktuell, ebenso wie die nördlich angrenzenden, bestehenden Sportplätze im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“.	Die Nutzung als Sportfläche wird ggf. auf Teilflächen, welche aktuell extensiv bewirtschaftet werden zu einer Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren führen.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Lagebedingt ist das Plangebiet durch Auengleye, welche sich aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bildeten, geprägt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden teilweise anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Aufgrund der Nähe zur Isen ist von hohen Grundwasserständen auszugehen (Kategorie II bis III). Im Änderungsbereich selbst sind keine Gewässerläufe zu verzeichnen, jedoch verlief vor Begründung im Plangebiet ein Mäander der Isen. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	In Abhängigkeit eines ggf. mit der Planung einhergehenden geringen Versiegelungsgrades ist von geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes auszugehen. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München wurde der Hinweis gegeben, dass sich aufgrund der Lage in Isen-Nähe für die Anlage von Sportflächen erhöhte Aufwendungen ergeben können.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die Lage in der Isenaue zwischen bebauten Bereichen, Kläranlage, Sportplätzen und offener Landschaft geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind als strukturierende Einzelelemente hervorzuheben (Kategorie II).	Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass die Anlage der Sportfläche mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden sein wird.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen zu. Zugleich kann das Gebiet zur Erholung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete dienen.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem derzeitigen und weiter wachsenden Bedarf an Sportflächen Rechnung. Bei den von der geplanten Nutzung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Emissionen, welche von dem Sportplatz ausgehen werden und ggf. auf das westlich, jenseits des Isen-Vilstal-Radweges angrenzende Wohngebiet wirken können, zu würdigen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Sportflächen an bestehende Sportflächen angrenzende und durch den Isen-Vilstal-Radweg eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung besteht, so dass motorisierte Verkehrsbewegungen reduziert werden können.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Neben der Bereitstellung von Bauflächen sind im Zuge des angestrebten Bevölkerungswachstums auch Flächen für Freizeitbeschäftigungen bereit zu stellen. Zu der Erweiterung der bestehenden Sportflächen bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Gegen eine Nutzung als Sportfläche stehen aktuell noch die sich durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ ergebenden Konflikte. Ein entsprechender Antrag zur Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist bereits durch die Stadt Dorfen veranlasst. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding ist bei Umsetzung einfacher Sportflächen ohne Nebenbauten (z. B. Gebäude, Zäune) unter Einbindung und Erhaltung vorhandener Landschaftsstrukturen eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung denkbar.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,3 ha, welche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt werden. Gemäß des bayerischen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist für Sport- und Spielplätze ein Kompensationsfaktor von 0,2 sachgerecht, wenn diese nur einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Demzufolge ist in Abhängigkeit des Versiegelungs- und Nutzungsgrades, welcher im Zuge des Genehmigungsverfahrens konkret festzustellen ist und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 3,3 ha Bewertung: Kategorie II; Sonderfall Sportplatz: Faktor: 0,2 Kompensationsbedarf: 0,66 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern eine Umsetzung im Plangebiet nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Durch Darstellung des Bereiches „Sportfläche Mühlangerstraße“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz soll dem bereits vorhandenen und zukünftig weiter ansteigenden Bedarf an Sportflächen Rechnung getragen werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die ggf. teilweise Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten. Indem die Flächen an die bestehenden Sportflächen von Dorfen angrenzen und infrastrukturell, z. B. durch den Isen-Vilstal-Radweg sehr gut erschlossen sind, ist ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geleistet. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, für welche eine extensive Grünlandnutzung als Planungsziel verankert war, als Sportfläche führt ggf. zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Sofern mit der Anlage der Sportfläche eine kleinflächige Versiegelung einhergeht, ist von einem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von ca. 0,66 ha auszugehen (Sonderfall gemäß Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft). Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern dieser nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Dorfen, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Brühl“. Es ist im Süden und Westen von bebauten Flächen, im Osten und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem landwirtschaftlichen Gehöft umgeben.	Der Bereich „Östlich am Brühl“ wird als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt. Zugleich werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Durch Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird der Bedeutung des Landschaftsschutzgebietes Rechnung getragen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Östlich am Brühl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen und Süden ragen in den Änderungsbereich die Gebietseingrünungen der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete „Am Brühl“ und „Kloster Moosen Siedlung“. Der Osten des Änderungsbereiches, welcher im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ liegt, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Gleye und Braunerde-Gleye, welche sich aus lehmigen Tal-sedimenten bildeten, geprägt. Im Süden des Änderungs-bereiches sind kleinflächig Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München mit hohen Grundwasserständen und für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Zudem kann eine Hochwassergefährdung durch den vorhandenen Wasserlauf am Stiffling (großes Einzugsgebiet südlich der Bahn/Ziegelei, Rückstau aus der Isen) nicht ausgeschlossen werden (Kategorie II bis III). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur Hochwassersicherheit und zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die Lage im Übergang von bebauten Flächen und offener Landschaft geprägt (Kategorie I). Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Norden und günstigen Erzeugungsbedingungen im Süden des Änderungsbereiches zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Norden und Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen im Süden. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im nördlichen und östlichen Planbereich gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Zugleich trägt die Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Südosten des Plangebietes planerisch vorbereiteten Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen, zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes, welche bei Realisierung der Baufläche ausgelöst würden, bei.	

	Bestand	Planung
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,8 ha, wovon ca. 3,4 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 3,4 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 1,02 ha - 2,04 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung, des Weiteren auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u> : Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Östlich am Brühl“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Die Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Südosten des Änderungsbereiches verankerten Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen und ihre Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, würdigt zugleich die mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes verfolgten Ziele.	
	Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden.	
	Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Zugleich ist die Rücknahme der Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen, als Vermeidungsmaßnahme zu werten.	
	Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die westlich und südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 1,02 ha und 2,04 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung, des Weitern auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, südlich der Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn und wurde im zentralen Bereich bis zur Schließung der Ziegelei Meindl ebenso wie die südlich anschließenden Flächen gewerblich genutzt. Die Teilfläche im Westen, welche bislang als separater Änderungsbereich „Westlich der ehemaligen Ziegelei Meindl“ (Nr. 33) geführt wurde, wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich ist im Süden von gewerblich genutzten Flächen, im Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Gewerbegebiet ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 „Südlich der Bahn“ verbindlich überplant.	Der Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ wird als Wohnbaufläche mit umfangreichen Grünflächen im Übergang zur südlich angrenzenden Gewerbefläche sowie zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flur verankert. Die im Bestand vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche soll einschließlich der westlich angrenzenden Fläche aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs teilweise als Wohnbaufläche entwickelt werden (s. auch übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Zugleich wer-

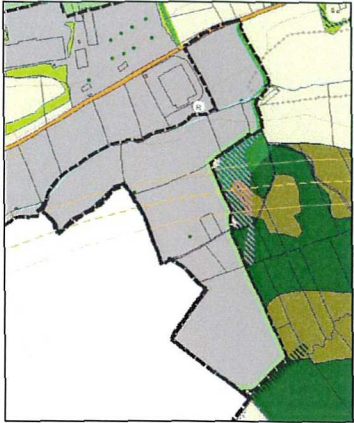
	Bestand	Planung
		den im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, umfängliche Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen würdigen. Darüber hinaus dient die Gebietseingrünung im Osten der Einbindung der Wohnbauflächen in die Umgebung. Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache wird den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus können umfängliche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl umfänglich umgesetzt.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zugleich sind die im Bestand vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist im Norden durch die gewerblichen Gebäude und Betriebsflächen der früheren Ziegelei geprägt, wodurch ein hoher Versiegelungsgrad bedingt ist. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen kommt den Flächen keine Bedeutung zu. Ob die bestehenden Gebäude ggf. in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sind, ist vor Abriss der Gebäude zu prüfen. Den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im südlichen Planbereich kommt eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Tiere und Pflanzen zu, dagegen weisen die im Bestand vorhandenen Gehölze eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) auf.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung schwerpunktmäßig auf bereits versiegelte Flächen konzentriert. Die darüber hinaus in Anspruch genommen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Gehölzbereiche von mittlerer Bedeutung werden erhalten, im Bereich der umfänglichen Grünflächen erfolgt im Vergleich zur derzeitigen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich weitgehend versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind von Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial geprägt. Im zentralen Bereich durchzieht ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten den Änderungsbereich von West nach Ost. In den unversiegelten Bereichen sind die Böden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs weisen sie eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Ggf. sind aufgrund der Vornutzung die Böden verunreinigt. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage ist von hohen intakten Grundwasserflurabständen auszugehen (Kategorie II). Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die versiegelten Bereiche sind als Vorbelastung des Lokalklimas zu werten, da sie sich stärker als die Umgebung erwärmen, dagegen kommt den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu (Kategorie I). Darüber hinaus wirken sich die Gehölze positiv auf das Lokalklima aus (Kategorie II).	Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache, geht mit Realisierung der Planung nur in den derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt. Sollten bei Umsetzung der Planung optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, wird das Landratsamt benachrichtigt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im nördlichen Bereich durch die Gewerbebrache, im südlichen Bereich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Während die Gewerbeflächen als Vorbelastung zu werten sind, sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie I). Dagegen wirken sich die im Bestand vorhandenen Gehölze, insbesondere die an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches liegende Gehölzinsel positiv auf das Landschaftsbild aus (Kategorie II).	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert, wobei im nördlichen Bereich, welcher bereits durch die Gewerbe- und Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei vorbelastet ist, keine negativen Veränderungen zu erwarten sind. Positiv wirkt sich zudem der Erhalt der Gehölze aus sowie die Schaffung von umfänglichen Grünflächen, welche der Einbindung der Wohnbauflächen dienen und zugleich eine optische Trennung zu den südlichen, weiter gewerblich genutzten Flächen bewirken.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen im Süden aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Westen und günstigen Erzeugungsbedingungen im Osten des Änderungsbereiches zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Westen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Bei der Durchführung der konkreten Bauleitplanung wird für den Planungsbereich geprüft, inwieweit sich schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume im Einwirkungsbereich der Bahnlinie befinden. Auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung werden, sofern erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen (passiv, aktiv, architektonisch) festgelegt, um die einschlägigen Orientierungswerte einzuhalten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wird durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus können umfangreiche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl somit umfangreich umgesetzt. Etwaige weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der Gehölze sowie durch Darstellung der umfangreichen Grünflächen, die der Gebietseingrünung und der Trennung zu den südlich angrenzenden gewerblichen Flächen dienen, gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 15,7 ha, wovon ca. 4,3 ha als Eingriffsfläche zu werten sind, da sie als Wohnbaufläche auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 4,3 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 1,29 ha – 2,58 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der umfangreichen Grünflächen zu realisieren. Darüber hinaus gehende Ausgleichsverpflichtungen sind auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ soll die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche einschließlich der westlich angrenzenden Fläche aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs teilweise als Wohnbaufläche entwickelt werden. Zugleich werden im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, umfängliche Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen würdigen. Darüber hinaus dient die Gebiets eingrünung im Westen und Osten der Einbindung der Wohnbauflächen in die Umgebung. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten, wobei sich die zusätzliche Versiegelung aufgrund der Inanspruchnahme einer gewerblichen Baufläche auf die Bereiche beschränkt, welche aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus sind mit der Planung Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei dieses aufgrund der Bau- und Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei Meindl bereits deutlich vorbelastet ist. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem sich die Wohnbauflächen auf eine Gewerbebrache konzentrieren. Den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird damit im Besonderen Rechnung getragen, umfängliche Erschließungsmaßnahmen werden vermieden, einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 1,29 ha und 2,58 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise im Rahmen der Ausgestaltung der umfänglichen Grünflächen, des Weiteren auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen an der Grenze zur Gemeinde St. Wolfgang, deren Gemeindegebiet westlich an den Änderungsbereich angrenzt. Der Änderungsbereich ist von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen im Norden, Westen und Süden umgeben, wobei die Flächen im Norden bereits als Gewerbeflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Osten grenzt ein Wald- und Gehölzbereich an den Änderungsbereich. Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.	Der Bereich „Reithel“ wird als gewerbliche Baufläche mit Gebietseingrünung nach Osten dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nicht zuletzt aufgrund der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Reithel“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort zu sichern und die Auspendlerquote gering zu halten. Dabei wird seitens der Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang angestrebt. Die Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten entspricht im Besonderen den Vorgaben der Landesentwicklung. So wird in der Begründung zu Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 explizit auf den Beitrag, den interkommunale Kooperationsformen (z. B. regionale Gewerbeflächenpools) zur Reduktion von Neuversiegelungen leisten können, hingewiesen. Aufgrund von im Osten angrenzenden Waldflächen ist eine „natürliche“ Einbindung der zukünftigen Gewerbeflächen nach Osten gegeben. Zugleich wird eine Eingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur sowie ein Abstand zu den wertvollen Waldflächen im Osten durch Darstellung von Grünflächen verankert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem der das Gebiet querende Gewässerlauf durch einen entsprechenden Abstand von der Bebauung gewürdigt. Die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone der A 94 werden von einer Bebauung frei gehalten. Die naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche wurden bei der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche bewusst nicht in An-

	Bestand	Planung
		sprach genommen, um deren Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Reithel“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, welche von der in Bau befindlichen Trasse der Bundesautobahn A 94 gequert wird, dargestellt. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West. Dieser fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, welche sich kleinflächig in das Plangebiet erstreckt. Im Norden und Nordwesten sind im Änderungsbereich die Gebietseingrünungen des bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Gewerbegebietes verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Nordosten des Änderungsbereiches sind Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial ausgebildet. Nach Süden folgt ein Bodenkomplex von Gleyen, welche sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten bildeten. Im Weiteren aus Lösslehm aufgebaute Braunerden und Pseudogley-Braunerden, welche z.T. tiefreichend humos sind sowie sich aus Altmoränenmaterial gebildete Braunerden und Parabraunerden mit Lösslehmüberdeckung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, der Gewässerlauf fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, welche sich kleinflächig im Nordosten in das Plangebiet erstreckt (Kategorie I bis II).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Zugleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Grünstreifen entlang des Gewässerlaufes ebenso verankert, wie zu dem außerhalb des Plangebietes liegenden hochwertigen Waldbereichen. Zugleich werden um das Gewässer Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung der nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen verankert. Da das Gemeindegebiet St. Wolfgang unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wird die Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit der Nachbargemeinde abgestimmt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist derzeit durch die Lage im Übergang von bebauten Flächen und offener Landschaft bzw. Gehölz- und Waldflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen. Zugleich ist zu würdigen, dass sich das Landschaftsbild durch den Bau der Bundesautobahn A 94 stark verändern wird.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Bau der Bundesautobahn A 94 ausgelöst. Durch den Bau der Gewerbeflächen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter verstärkt, wobei die „natürliche“ Eingrünung durch die bestehenden Wald- und Gehölzflächen im Osten des Plangebietes und die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Nordosten des Änderungsbereiches zur Minderung der Beeinträchtigungen beitragen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Gewerbeflächen im Umfeld der geplanten Bundesautobahn A 94 trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungsbedingungen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass sich der Planbereich durch den Bau der BAB A 94 auch unabhängig von der Ausweisung des Gewerbegebietes „Reithel“ stark verändern wird.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die gewerbliche Baufläche an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bau- und Verkehrsflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im Nordosten des Planbereichs gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 15,6 ha, wovon ca. 14,6 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 14,6 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 4,38 ha – 8,76 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Reithel“ soll durch Erweiterung der bestehenden bzw. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten gewerblichen Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher in Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn A 94 weiter zunehmen wird, befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Des Weiteren strebt die Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang an. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei sich das Landschaftsbild bereits durch den Bau der BAB A 94 deutlich verändern wird. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gewerbliche Baufläche an eine bestehende Bebauung bzw. an eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Baufläche angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird bzw. aufgrund der im Bestand im Osten angrenzenden Gehölz- und Waldflächen bereits gegeben ist. Zudem wird ein Abstand von der Bebauung zu den wertvollen Waldflächen planerisch durch die Darstellung von Grünflächen vorbereitet. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, welcher von einem Gewässerlauf und der Trasse der im Bau befindlichen BAB A 94 gequert wird und in welchen sich im Norden und Nordwesten die Gebietseingrünung des bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Gewerbegebietes erstreckt, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 4,38 ha und 8,76 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

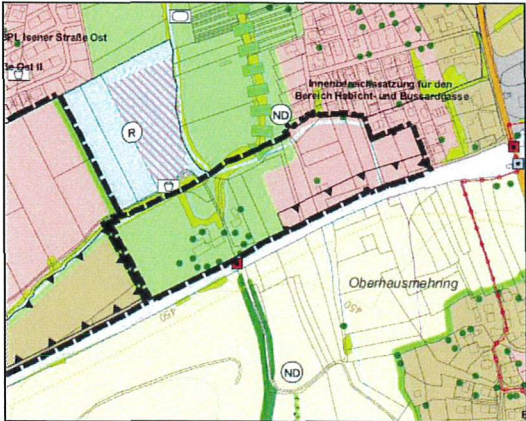
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, östlich der Bundesstraße B 15. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Des weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, für welche im Osten bereits eine gewerbliche Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet wurde. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der in-Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.	Der Bereich „Südlich Winkl“ wird als gewerbliche Baufläche mit Gebietseingrünung nach Westen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nicht zuletzt aufgrund der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Südlich Winkl“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort Dorfen zu sichern und die Auspendlerquote gering zu halten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Südlich Winkl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in welche im Osten die Gebietseingrünung der geplanten Gewerbefläche hineinragt. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der in-Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend von Pseudogley-Braunerden, welche z.T. tiefreichend humos sind und sich aus Lösslehm zusammensetzen geprägt. Im Norden ragen Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial in das Gebiet. Der Süden ist von einem Bodenkomples der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches wird ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist derzeit durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einzelgehöfte geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen weitestgehend. Zugleich ist zu würdigen, dass sich das Landschaftsbild durch den Bau der Bundesautobahn A 94 stark verändern wird.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Bau der Bundesautobahn A 94, welche im Süden außerhalb des Plangebietes verlaufen wird, ausgelöst. Durch den Bau der Gewerbeflächen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter verstärkt, die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Westen des Änderungsbereiches trägt zur Minderung der Beeinträchtigungen beitragen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Gewerbeflächen im Umfeld der geplanten Bundesautobahn A 94 trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die gewerbliche Baufläche an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im Westen des Planbereichs gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	

	Bestand	Planung
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,5 ha, wovon ca. 2,2 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 2,2 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,66 ha – 1,32 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad</u> der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Südlich-Winkel“ soll durch Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten gewerblichen Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher in Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn A 94 weiter zunehmen wird, befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei sich das Landschaftsbild bereits durch den Bau der BAB A 94, deren Trasse südlich des Änderungsbereiches außerhalb des Gemeindegebietes Dorfen verläuft, deutlich verändern wird. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gewerbliche Baufläche an eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Baufläche angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, in welchen sich im Osten die geplante Gebieteingrünung für die östlich angrenzenden planerisch vorbereiteten Gewerbeflächen erstreckt, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,66 ha und 1,32 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebieteingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

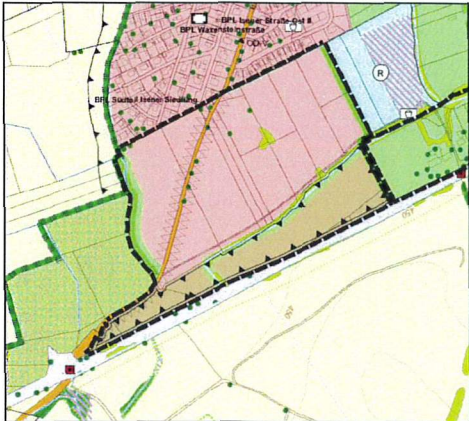
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Westen von Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15 und grenzt nördlich an die Bahnlinie an. Im Nordosten und Osten grenzen Wohngebiete, im Nordwesten Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken sowie im Westen eine geplante Fläche für Freizeit und Erholung an.	Der östliche Änderungsbereich wird im Anschluss an die im Norden und Osten bereits bestehenden Baugebiete als Wohnbaufläche, der westliche Bereich als Grünfläche dargestellt. Der den Planbereich durchziehende Gewässerlauf wird ebenso wie die im Bestand vorhandenen Gehölze erhalten und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird dem Wohnraumbedarf und dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, welches eine Konzentration der Wohnbauflächen auf den Hauptort Dorfen vorsieht, um damit die bestehende infrastrukturelle Erschließung zu nutzen und die Verkehrsproblematik nicht weiter zu verschärfen. Die Aufnahme der Grünfläche im Westen des Änderungsbereiches soll in Fortsetzung des Regenrückhaltebeckens und der Birkenallee eine gebietsnahe Erholung der zukünftigen Bewohner ermöglichen und den bestehenden Grünzug, welcher sich nach Nor-

	Bestand	Planung
		den zu den Krautgärten fortsetzt, stärken. Zugleich wird durch die Grünfläche eine Trennung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahndamm“ und der durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obere Mooswiesen“ planerisch vorbereiteten, gemischten Bauflächen etabliert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Am Bahndamm“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind Gehölze und Einzelbäume in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Ferner verlaufen ein Graben sowie Wasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. als Grünfläche intensiv gepflegt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Dem das Gebiet durchziehenden Gewässerlauf sowie den Gehölzen, welche sich im Umfeld der im Gebiet vorhandenen Gebäude befinden, kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung (Kategorie I bis II) für Tiere und Pflanzen zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte und intensiv gepflegte Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Gehölze, welche sich im Westen des Plangebietes befinden, werden durch Einbindung in die Grünfläche gesichert. Zugleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung des Gewässerlaufes, welcher das Plangebiet durchzieht, sicherzustellen.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das nördliche Plangebiet ist von Gleyen, welche sich aus lehmigen Talsedimenten bildeten, geprägt. Im Süden sind vorrangig Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial zu verzeichnen. Aufgrund der Nutzung als Grünflächen sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im zur Bebauung vorgesehenem Bereich ist gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München mit hohen Grundwasserständen und für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Ein Graben durchzieht das Gebiet im Nordosten (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt. Ferner werden für den Grabenlauf die aus dem Gebiet südlich der Bahn zufließenden Wassermengen ermittelt und ein Nachweis für die Sicherheit vor einem hundertjährigen Hochwasser geführt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die benachbarten, bebauten Flächen, die Bahnlinie und die Erholungsflächen (Regenrückhaltebecken, Grünzug) geprägt (Kategorie I). Die Freifläche ist bereits teilweise bebaut. Die im Gebiet vorhandenen Gehölze tragen zu einer Strukturierung bei (Kategorie II).	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich werden durch Darstellung der Grünfläche der bestehende Grünzug gestärkt und die sich im westlichen Bereich befindlichen strukturgebenden Gehölze gesichert. Dadurch wird auch eine optische Ablesbarkeit der Wohnbauflächen gegenüber der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obere Mooswiesen“ planerisch vorbereiteten gemischten Bauflächen, welche westlich angrenzen, gewährleistet.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Zugleich weist es eine gewisse Bedeutung für die wohnortnahe Erholung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Zugleich werden Flächen für die Erholung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete gesichert. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der angrenzenden Bahnlinie auf das Gebiet wirken können, gewürdigt und ggf. durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bau- und Verkehrsflächen angrenzen und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,1 ha, wovon ca. 2,1 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 2,1 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,63 ha - 1,26 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Am Bahndamm“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche dem Wohnraumbedarf und dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes, welches eine Konzentration der Wohnbauflächen auf den Hauptort Dorfen vorsieht, Rechnung getragen werden, um damit die bestehende infrastrukturelle Erschließung zu nutzen und die Verkehrsproblematik nicht weiter zu verschärfen. Die Aufnahme der Grünfläche im Westen des Änderungsbereiches soll in Fortsetzung des Regenrückhaltebeckens und der Birkenallee eine gebietsnahe Erholung der zukünftigen Bewohner ermöglichen und den bestehenden Grünzug, welcher sich nach Norden zu den Krautgärten fortsetzt, stärken. Zugleich wird durch die Grünfläche eine Trennung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahndamm“ und der durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obere Mooswiesen“ planerisch vorbereiteten, gemischten Bauflächen etabliert. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Durch Darstellung der Grünfläche im Westen werden der bestehende Grünzug gestärkt und die sich im westlichen Bereich befindlichen strukturgebenden Gehölze gesichert. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an bestehende Bau- und Verkehrsflächen angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Sicherung der Grünfläche mit strukturgebenden Gehölzen im Westen des Plangebietes den bestehenden Grünzug stärkt. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,63 ha und 1,26 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet umzusetzen.	

6.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

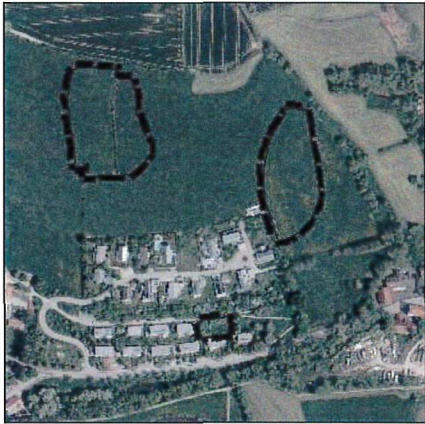
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Dorfen, wird von der Staatsstraße St 2086 gequert, grenzt nördlich an die Bahnlinie und südlich an die Isener Siedlung an. Im Westen verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“. Im Weiteren grenzen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an den Änderungsbereich an.	Im Bereich „Obere Mooswiesen“ werden durch die Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandenen Wohnbauflächen („Isener Siedlung“) sowie von gemischten Bauflächen im Anschluss an die Bahnlinie planerisch vorbereitet. Zudem wird im Übergang zur offenen Landschaft eine Gebietseingrünung verankert. Der bestehende Graben sowie die vorhandenen Gehölze werden erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Darstellung soll der starken Nachfrage an Bauflächen im Bereich Dorfen Rechnung getragen werden. Zugleich wird mit Darstellung einer Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft die Einbindung des Gebietes vorbereitet. Die natur-schutzfachlichen Wertigkeiten der Gehölze und des Grabens werden durch Erhalt gesichert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Obere Mooswiesen“ ist bislang im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Ferner sind die den Änderungsbereich querende Isener Straße (St 2086) als Straßenverkehrsfläche sowie ein Grabenlauf, Gehölze und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Im Süden verläuft die Bahnlinie, im Osten grenzen ein Regenrückhaltebecken, im Norden die Wohnbauflächen der Isener Siedlung an. Die geplante Fläche für Freizeit und Erholung setzt sich westlich des Änderungsbereiches bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze fort. Im Weiteren folgen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist durch versiegelte Flächen (Staatsstraße 2086, Schuppen mit Lagerfläche), intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege sowie durch einen Graben und durch Gehölze geprägt. Während die landwirtschaftliche genutzten Flächen und die Wege von geringer Bedeutung (Kategorie I) für Pflanzen und Tiere sind, kommt den Einzelbäumen, Sträuchern sowie dem Grabenlauf eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplanten Wohn- und Mischbauflächen auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentrieren, welche aktuell von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich des derzeit landwirtschaftlich genutzten Weges, welcher von Einzelbäumen gesäumt wird, soll die zukünftige Grenze zwischen Wohn- und Mischbauflächen verlaufen, so dass ein Erhalt der Einzelbäume ebenso angestrebt wird, wie ein Erhalt des entlang des Weges verlaufenden Grabens und des im Plangebiet vorhandenen Einzelgehölzes. Zugleich wird durch die Gebietseingrünung u. a. eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bezweckt.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von Niedermoor- und Übergangsmooren geprägt, im südlichen Bereich dominieren Anmoorgley und humusreicher Gley, stellenweise Moorgley, welche sich aus lehmigen Talsedimenten bildeten. Im Südosten ragen in den Änderungsbereich entlang der Bahn Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial sowie im Westen Gleye und Braunerde-Gleye aus lehmigen Talsedimenten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München mit hohen Grundwasserständen und für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Im südlichen Plangebiet ist ein Grabenlauf zu verzeichnen. Dem Plangebiet kommt somit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich genutzter Boden durch Versiegelung verloren bzw. wird in seinem jetzigen Zustand überprägt. Mit Versiegelung und Nutzungsänderung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Ferner wird die Bedeutung, welche den Gehölzen und dem Graben für den Naturhaushalt zukommt, gesichert, indem die Strukturen erhalten und durch Darstellung einer Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft gestärkt werden. Dies trägt auch zur Erfüllung der Zielsetzungen des Klimaschutzes bei. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Bodenuntersuchung einschließlich der Grundwasserstände durchgeführt. Gemäß dieser steht die vorhandene Grundwassersituation einer Bebauung des Baugebiets „Obere Mooswiesen“ nicht entgegen. Die Tragfähigkeit des Bodens wird vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens von einem Baugrundgutachter überprüft. Darüber hinaus werden vor Baubeginn die Möglichkeiten für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung untersucht, erforderliche Retentionsflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechend festgesetzt. Zusätzliche Einleitungen in das bestehende Hochwasserrückhaltebecken werden vermieden. Die Option einer Niederschlagswasserableitung entlang des Westrandes der Isener Siedlung wird in die Planungen zur Entwässerung des Gebietes mit aufgenommen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Staatsstraße St 2086 und dem landwirtschaftlichen Weg geprägt. Als strukturierende Elemente sind die im Gebiet vorhandenen Gehölze und die die Verkehrsflächen bzw. den Grabenlauf säumenden Einzelbäume zu nennen. Während sich der nördliche Bereich als weitgehend ebene Fläche darstellt, steigt der Änderungsbereich nach Südosten zur Bahnlinie an. Als Vorbelastung des Landschaftsbildes tritt die Staatsstraße St 2086, die Bahnlinie sowie die an den Änderungsbereich im Norden angrenzende Bebauung in Erscheinung. In der Gesamtschau ist dem Landschaftsbild, mit Ausnahme der Gehölze, welchen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) beizumessen ist, eine geringe Bedeutung (Kategorie I) beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die umfängliche Bebauung verändert. Zugleich wird durch Darstellung der Gebietseingrünung sowie durch Erhalt der Gehölze eine Sicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet hat für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Zugleich dient eine Teilfläche als Lagerfläche mit Schuppen. Der im Süden des Plangebietes verlaufende landwirtschaftliche Weg, welcher von Einzelbäumen gesäumt wird, wird zur Naherholung von den Bewohnern der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete genutzt, wobei der Weg im Westen in die Staatsstraße 2086 mündet und somit kein Ringschluss zu den im Osten verlaufenden Wegen zu verzeichnen ist.	Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohn- und Gewerberaum gelegt, um dem anhaltend hohen Bauraumbedarf Rechnung zu tragen. Damit verbunden ist ein Verlust an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Lediglich im Südwesten ist ein Teilbereich als Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen ausgegrenzt. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der das Gebiet querenden Staatsstraße St 2086 und aufgrund der südlich angrenzenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Ferner ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Ausgestaltung der Gebietseingrünung das Augenmerk zu legen, damit diese ggf. neben der Eingrünung auch eine Funktion für die Erholung der Bewohner erfüllen und der Regenwasserbewirtschaftung dienen kann.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Bebauung an eine bereits vorhandenen Bebauung angrenzt, die für Natur und Landschaft und für die Erholung hochwertigen Bereiche erhalten werden und durch Darstellung einer Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft eine Stärkung erfahren. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 15,1 ha, wobei als Eingriffsbereich ca. 12,6 ha zu werten sind. Aufgrund der Bedeutung des derzeitigen Bestandes für Natur und Landschaft ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 12,6 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 3,78-7,56 ha Sollte im Rahmen der Konkretisierung der Planung ein Erhalt der Gehölze nicht möglich sein, ist dies bei der detaillierten Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend zu berücksichtigen.	

	Bestand	Planung
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern eine Umsetzung im Plangebiet nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Obere Mooswiesen“ soll durch die Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen der anhaltend hohe Bedarf im Bereich Dorfen gedeckt werden. Zugleich werden die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (St 2086) genutzt und wird der Einbindung des Plangebiets in die Umgebung Bedeutung beigemessen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Emissionen, welche aufgrund der das Gebiet querenden Staatsstraße sowie aufgrund der im Süden verlaufenden Bahnlinie auf das Gebiet wirken, zu würdigen und durch entsprechende Maßnahmen zu lösen. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem sich die Bebauung auf Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentriert, wertvollere Gehölz- und Gewässerlebensräume erhalten werden und der Einbindung in die Umgebung hohe Bedeutung beigemessen wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Freizeit und Erholung aufgenommenen Bereiches als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 3,8 ha bis 7,6 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern dieser nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

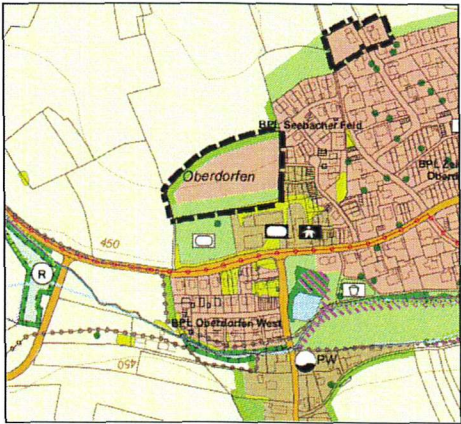
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Dorfen und schließt an die gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Erweiterung vorgesehenen Wohnbauflächen „Oberfeld“ an. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden grenzen bestehende und geplante Wohngebiete und Grünflächen an.	Der Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Auch wenn im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits eine Gebietseingrünung planerisch vorbereitet ist und im Osten umfängliche Grünzüge anschließen, ist aufgrund der exponierten Lage des Gebietes bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne das Augenmerk im Besonderen auf qualitätsvolle städtebauliche und grünordnerische Konzepte zu richten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ ist im Flächennutzungsplan aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der planerisch vorbereiteten, jedoch noch nicht realisierten Wohngebietserweiterung „Oberfeld“.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im Westen von Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bedeckt. Im Osten durchzieht ein Kolluvisol, welches sich aus lehmigen Abschwemmassen, vorwiegend Lösslehm gebildet hat und örtlich pseudovergleyt oder vergleyt ist, den Änderungsbereich. Im Norden sind Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lösslehmbeimengung, örtlich mit Lösslehm-Deckschicht zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Zur fachlichen Beurteilung der im Gebiet vorhandenen Böden wurde Dipl.-Biologe A. Ringler hinzugezogen. Dieser kam aufgrund von durchgeführten Bodenuntersuchungen zu dem Ergebnis, dass die im Gebiet vorhandenen Böden die Funktion einer CO₂ Speicherung, welche Moorböden zu eigen ist, aufgrund ihres degradierten Zustandes nicht mehr erfüllen, sondern aufgrund einer landwirtschaftlich bedingten, starken Vorentwässerung die Fläche vom CO₂-Speicher zum CO₂ - Spender mutierte. Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist im Plangebiet mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Aufgrund der Topographie ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nur nach Süden zum Mühlbach hin möglich. Am Mühlbach mit dem einmündenden Seebach besteht derzeit ein Schwachpunkt im Hochwasserschutz für die Stadt Dorfen (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I), grenzen allerdings im Osten an das Plangebiet an.	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Die im Hochwasserschutzkonzept der Stadt Dorfen angedachten Maßnahmen werden in ein vor Baurealisierung umzusetzendes Hochwasserschutzkonzept eingebunden. Zugleich wird eine entsprechende Regenrückhaltung eingeplant.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen geprägt (Kategorie I). Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Aufgrund der exponierten Lage ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Augenmerk auf eine landschaftsangepasste Bebauung zu legen. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.

	Bestand	Planung
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene und überplante Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung einer Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 ha, wovon ca. 1,3 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 1,3 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,39 ha - 0,78 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u> : Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	

	Bestand	Planung
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende bzw. zur Erweiterung vorgesehene Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Aufgrund der exponierten Lage ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Augenmerk auf eine landschaftsangepasste Bebauung zu legen. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, in welchem im Süden die Gebietseingrünung für die planerisch vorbereitete, jedoch noch nicht realisierten Wohngebietserweiterung „Oberfeld“ hineinragt, als Wohnbaufläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,39 ha und 0,78 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11)

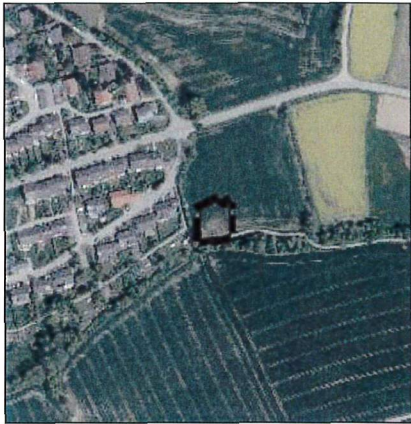
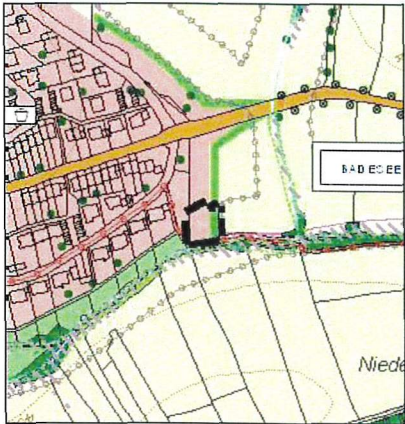
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Nordwesten von Oberdorfen und ist im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten von bestehenden Wohn- und Mischbauflächen umgeben. Im Süden grenzt ein Sportplatz an den Änderungsbereich an.	Der Bereich „Oberdorfen westliche Seebacher Feld“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Aufgrund der Nähe des Standortes zum bestehenden Kindergarten sowie zu den bestehenden Sportstätten eignet sich die Fläche besonders für ortsansässige junge Familien.

	Bestand	Planung
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten und Süden ragen in das Plangebiet die Gebietseingrünungen der benachbarten Wohn- und gemischten Bauflächen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerde, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist im Plangebiet mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Aufgrund der Topographie ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nur über das bestehende Kanalnetz oder einen längeren, neuen Kanal zum Seebach möglich. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Vor der Bebauung der Fläche werden die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung eingehend geprüft.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund des südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Spielplatzes auf den Planbereich wirken, gewürdigt und durch Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,3 ha, wobei ca. 0,8 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,8 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,24 ha - 0,48 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,24 ha und 0,48 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Südosten von Oberdorfen und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden grenzt eine Wegefläche, im Weiteren der Seebach an den Änderungsbereich an.	Der Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen eine Eingrünung gegenüber der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Dadurch bleiben zugleich die beiden städtebaulichen Bereiche Oberdorfen und Dorfen weiterhin optisch ablesbar.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diese ragt im Norden die Gebietseingrünung einer geplanten, bislang jedoch noch nicht realisierten Wohnbaufläche.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht. Der südlich jenseits eines Weges angrenzende Seebach einschließlich der ihn säumenden Gehölze werden von der Planung nicht tangiert.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch einen Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Änderungsbereich sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Nähe zum Seebach ist jedoch von hohen Grundwasserständen auszugehen (Kategorie II-III). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit in geringfügigem Umfang landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,09 ha, wobei ca. 0,06 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,06 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,02 ha – 0,04 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Oberdorfen Ost Nördlich Seebach“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt und die optische Ablesbarkeit von Oberdorfen und Dorfen weiterhin gewährleistet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,02 ha und 0,04 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

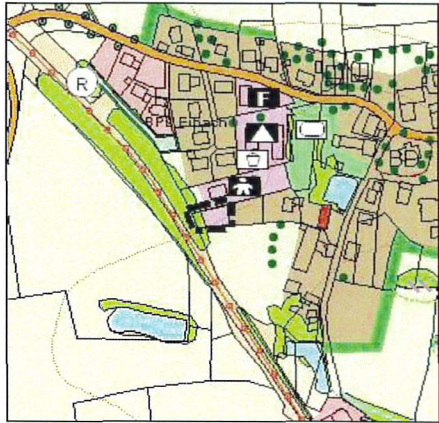
6.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Zeilhofen, südlich der Gemeindeverbindungsstraße und grenzt im Westen und Norden an bebaute Bereiche an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Das bereits von einer Hofstelle in Anspruch genommene Gebiet, wird auch planerisch an die im Norden und Westen bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen angebunden. Die Baufläche wird durch Gebietseingrünung in die umgebende landwirtschaftliche Flur insbesondere optisch eingebunden. Zugleich werden die im Bestand vorhandenen Bäume zur Durchgrünung der Landschaft erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die vorhandene Hofstelle in ihrem Bestand gestärkt. Durch Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur wird zudem eine Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft sichergestellt. Der Erhalt der Einzelbäume stellt darüber hinaus eine Durchgrünung sicher.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Zeilhofen Süd“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche bereits weitgehend bebaut ist. Zudem sind bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. In den südwestlichen Änderungsbereich ragt der Schutzbereich einer Richtfunktrasse.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist durch die bestehende Hofstelle mit intensiv genutzten Betriebsflächen und Gebäudeumfeld geprägt. Die Flächen sind teilweise versiegelt. Den unversiegelten Flächen kommt aufgrund ihrer hohen Nutzungsintensität eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Den Siedlungsgehölzen kommt, sofern sie einheimisch sind, eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu (Kategorie II).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei durch Einbeziehung der Hofstelle in die bestehenden gemischten Bauflächen im Wesentlichen der Bestand nachgeführt wird und zudem Einzelbäume, welche von mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind, erhalten werden. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial geprägt. Im Norden ist ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung als Hofstelle sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Unter Dauerbewuchs weisen sie eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund eines im Nordwesten angrenzenden Gewässers ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, was eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie III) bedingt. Aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades kommt dem Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu (Kategorie 0).	Da die überplanten Flächen bereits weitgehend versiegelt sind, gehen allenfalls geringfügig weitere Flächen, welche bereits derzeit intensiv genutzt sind, durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der geringfügige Verlust von versickerungsaktiver Fläche, welche in Bezug auf das Lokalklima jedoch keine besondere Bedeutung aufweist. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die im Bestand vorhandene Hofstelle geprägt, welche den Übergang von der Ortslage Zeilhofen zur umgebenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur markiert (Kategorie I). Die Einzelgehölze tragen zu einem durchgrünten Bild der Hofstelle bei (Kategorie II).	Aufgrund der im Bestand bereits vorhandenen Bebauung wird durch die Planung nur eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes ausgelöst. Positiv wird sich die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung auswirken, indem sie zur Eingrünung der Hofstelle beiträgt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Hofstelle zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt zur Stärkung des landwirtschaftlichen Betriebes bei. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung weitgehend als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Die an den nicht kartierten Ortsbereich anschließenden Flächen sind als Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen bewertet.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minde rung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Fläche bereits weitgehend bebaut ist, an gemischte Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Verfahren.	
Planungsalternativen	Da mit der Planung die im Bestand bereits vorhandene Hofstelle in die umgebenden gemischten Bauflächen eingebunden werden soll, existieren zu der Planung keine Standortalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha, wobei sich die Fläche bereits im Bestand als Hofstelle mit entsprechenden Betriebsflächen und intensiv genutztem Gebäudeumfeld darstellt. In Verbindung mit der geplanten Gebietseingrünung ist davon auszugehen, dass durch die Anbindung der Hofstelle an die im Bestand bereits vorhandenen gemischten Bauflächen kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst wird.	
Empfehlung für die Kompensation	Sofern ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis durch die Konkretisierung der Planung ausgelöst werden sollte, ist dieses im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der verbindlichen Planung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Zeilhofen Süd“ soll durch Anbindung der im Bestand bereits vorhandenen Hofstelle an die im Norden und Westen bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen die bestehende Hofstelle gestärkt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche ein sachgerechter Übergang von den bebauten Bereichen zur umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flur etabliert. Da der Bereich bereits im Bestand weitgehend versiegelt und intensiv genutzt ist, werden durch die Planung allenfalls geringfügige Mehrversiegelungen ausgelöst. Zugleich wird durch Anlage einer Gebietseingrünung eine adäquate Einbindung der bebauten Flächen in die umgebende Landschaft sichergestellt. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Fläche bereits weitgehend bebaut ist, an gemischte Bauflächen angrenzt und nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind. Unter Würdigung der Tatsache, dass die Fläche bereits im Bestand als Hofstelle mit entsprechenden Betriebsflächen und intensiv genutztem Gebäudeumfeld genutzt wird und darüber hinaus Flächen zur Gebietseingrünung geplant sind, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Anbindung der Hofstelle an die im Bestand bereits vorhandenen gemischten Bauflächen ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst wird. Sollte sich bei Konkretisierung der Planung im Rahmen der Folgeverfahren ein Ausgleichsbedarf ergeben, ist dieser im Rahmen der Ortsrandeingrünung umzusetzen.	

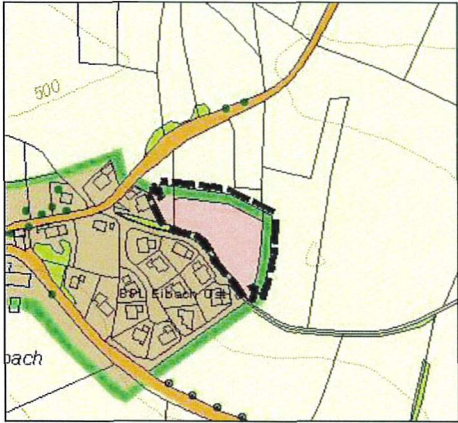
6.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Eibach, westlich grenzen der Gehölzsaum des Isen-Vilstal-Radweges im Norden die Flächen für Gemeinbedarf von Eibach (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ wird als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch Umwidmung der gemischten Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche werden die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kindergartens geschaffen und damit dem vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung getragen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzen der Gehölzsaum des Isen-Vilstal-Radweges, im Norden die Flächen für Gemeinbedarf von Eibach (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) an. Die östlich und südlich gelegenen Flächen sind als gemischte Bauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit in geringfügigem Umfang landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, womit dem Änderungsbereich eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf. Die Gehölzstrukturen, welche den außerhalb des Plangebietes liegenden Isen-Vilstal-Radweg säumen, leisten einen Beitrag als Trenngrün zu den geplanten Bauflächen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Erweiterung des Kindergartens verändert, wobei die Beeinträchtigung aufgrund der geringen Fläche und des Erhalts von bestehenden Eingrünungsstrukturen gering sein werden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eigenschaft auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Erweiterungsbedarf des bestehenden Kindergartens und somit dem vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen, wobei diese nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen werden. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minde- rung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Gemeinbedarfsfläche an eine bereits bestehende Baufläche angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der im Bestand vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Gehölze, vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Zu dem Planungsziel, die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens zu schaffen und damit dem Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung zu tragen, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,1 ha. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,1 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,03 ha – 0,06 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes für das Plangebiet zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ sollen durch Erweiterung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des Kindergartens geschaffen und somit dem Kindergartenplatzbedarf der ortsansässigen Familien Rechnung getragen werden. Eine Eingrünung ist durch Erhalt des Gehölzsaumes, welcher entlang des außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Isen-Vilstal Radweges ausgebildet ist, weiterhin gegeben. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die geringfügige Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Fläche für Gemeinbedarf an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Erhalt von Gehölzen weiterhin sichergestellt ist. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches als Fläche für Gemeinbedarf führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,03 ha und 0,06 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes für das Plangebiet zu realisieren.	

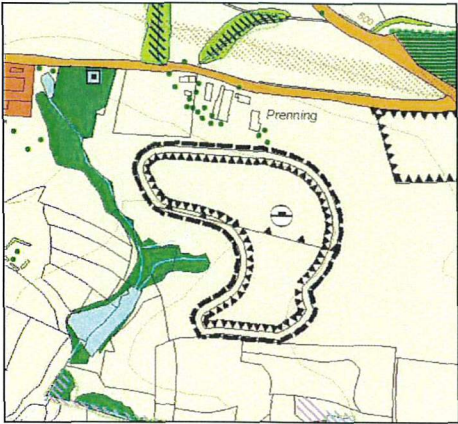
6.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Nordosten von Eibach, grenzt im Südwesten an einen straßenbegleitenden Gehölzstreifen und im Weiteren an gemischte Bauflächen an und ist im Übrigen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Bereich „Eibach Nordost“ wird als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Eibach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der benachbarten gemischten Bauflächen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Im Westen ragt in den Änderungsbereich die Eingrünung des benachbarten, bereits bebauten Grundstücks.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen in dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf. Die Gehölzstrukturen, welche die außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrswege säumen bzw. die benachbarten Baugrundstücke eingrünen, leisten einen Beitrag als Trenngrün zu den geplanten Bauflächen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im nördlichen und östlichen Planbereich gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha, wobei ca. 0,6 ha als Eingriffsfläche zu werten sind. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,6 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,18 ha – 0,36 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken-/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Eibach Nordost“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,18 ha und 0,36 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

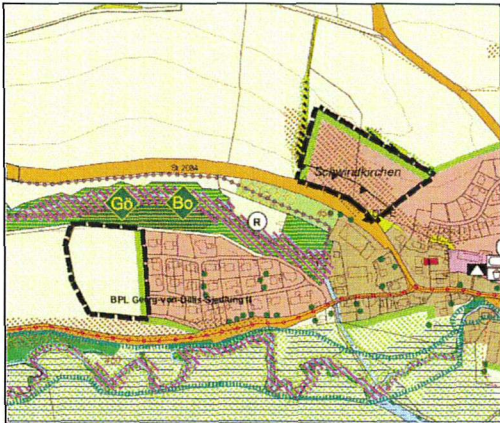
6.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt östlich Algsing, südlich des Gehöftes Prenning. Im Westen und Süden grenzen an das Plangebiet von Gehölzen gesäumte Gewässer an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Die Fläche wird als Aufschüttungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Darstellung als Aufschüttungsfläche erfolgt, um durch Auftrag von Bodenaushub u. a. aus geplanten Infrastrukturmaßnahmen die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit verbessern zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Aufschüttung, welche zugleich mit entsprechenden naturschutzfachlichen Auflagen verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Prenning“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan, welcher vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert wurde, ist im Änderungsbereich und seinem Umfeld zugleich als Planungsziel der Erhalt bzw. die Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald-, Gehölz-, Feucht- und Gewässerlebensräumen verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt aktuell eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kategorie I) zu.	Mit Realisierung der Planung ist der temporäre Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Zugleich ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Aufschüttung die Flächen renaturiert werden, was je nach Ausgestaltung mit Aufwertungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume verbunden sein kann.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich vom Bodenkomplex der Gleye, welche sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten entwickelten, geprägt. Im südlichen Plangebiet herrschen Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, im Gebiet selbst sind keine Gewässer zu verzeichnen, diese grenzen jedoch südlich und westlich an das Plangebiet an (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, jedoch ohne Bedeutung für die Belüftung von besiedelten Gebieten (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung sind Verbesserungen der landwirtschaftlichen Nutzfläche verbunden. Zugleich wird der Wasserhaushalt geringfügig verändert. Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Kaltluftentstehungsfläche kann erhalten werden. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und durch eine Renaturierung, welche sich an die Aufschüttung anschließt, eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden kann. Auch die Ziele des Klimaschutzes können durch die Planung weiter erfüllt werden.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung sowie die westlich und südlich angrenzenden gehölzsäumten Gewässerläufe geprägt. Im Plangebiet sind keine strukturierenden Elemente zu verzeichnen (Kategorie I).	Das Landschaftsbild wird durch die Aufschüttung verändert. Im Anschluss an die Aufschüttung kann durch die Renaturierungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die von der Aufschüttung in Anspruch genommen landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche gemäß Agrarleitplan als Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen anzusprechen sind, werden durch die Maßnahme im Hinblick auf ihre Ertragsfähigkeit verbessert. Die Betroffenheit der einzelnen Belange, z. B. auch von etwaigen Emissionen auf das benachbarte Gehöft werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens detailliert geprüft und erforderliche Maßnahmen (z. B. Abstandflächen, Lärmschutzwälle) festgelegt.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche insofern feststellen, dass gemäß des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes die im Umfeld bestehenden naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen zu einem Biotopverbundsystem ergänzt werden sollten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass sich die Aufschüttungsfläche auf Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentriert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Gemäß einer naturschutzfachlichen Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer, Wörth vom 14.12.2015, sind insbesondere folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen geeignet: „Gliederung der Auffüllung in zeitlich versetzte Abschnitte — Abrücken der Auffüllung mindestens 10 m vom Gehölzbestand im Westen — die Auffüllung ist landschaftsgerecht auszuformen; zum Gehölzbestand im Westen ist eine flache Böschung auszuformen.“	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu. Die detaillierte Planung der Aufschüttung mit entsprechenden Auflagen zur Renaturierung etc. ist Aufgabe der konkreten Genehmigungsplanung.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,7 ha. Gemäß Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer, Wörth vom 14.12.2015 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,1 sachgerecht, so dass von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen ist: Eingriffsfläche: ca. 5,7 ha Kompensationsbedarf: ca. 0,57 ha Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Aufschüttungsvorhaben ist Aufgabe der Genehmigungsplanung.	
Empfehlung für die Kompensation	Das Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer empfiehlt, den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf durch Aufwertung eines Pufferstreifens zum westlich verlaufenden Quellgraben zu realisieren	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichbedarfs basiert auf einschlägigen Regeln zur Ausgleichsermittlung bei Abbauvorhaben (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse		Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen		Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung detailliert benannt werden.
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich östlich Algasing, südlich des Gehöfts Prenning, sollen durch Darstellung einer Aufschüttungsfläche die planerischen Voraussetzungen zum Auftrag von Bodenaushub u. a. aus geplanten Infrastrukturmaßnahmen geschaffen werden, um die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit verbessern zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Aufschüttung, welche zugleich mit entsprechenden naturschutzfachlichen Auflagen verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen. Mit der Maßnahme sind Verbesserungen der landwirtschaftlichen Nutzfläche verbunden, ebenso bleibt die Bedeutung der Fläche als Kaltluftentstehungsfläche erhalten. Dagegen führt der Bodenauftrag zu geringfügigen Veränderungen des Wasserhaushaltes und zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und durch eine Renaturierung, welche sich an die Aufschüttung anschließt, eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden kann. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Aufschüttungsfläche Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch nimmt, wobei diesen gemäß Landschaftsplan, welcher in den Flächennutzungsplan integriert ist, in Zusammenhang mit den umliegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen ein Potential zum Aufbau eines Biotopverbundsystems beizumessen ist. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, für welchen die Stärkung eines Biotopverbundsystems als Planungsziel verankert ist, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemäß einer Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer, Würth vom 14.12.2015 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,1 sachgerecht, was einen Ausgleichbedarf von ca. 0,48 ha bedingen würde. Der Stellungnahme zufolge sollte der Ausgleich durch Aufwertung eines Pufferstreifens zum westlich verlaufenden Quellgraben realisiert werden.	

6.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)

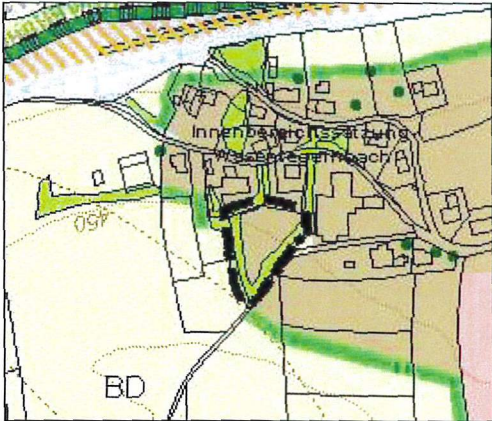
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Der Bereich „Schwindkirchen nördlich der St. 2084“, liegt im stark reliefierten Nordwesten von Schwindkirchen. Im Norden und Westen grenzen Gehölze an den Änderungsbereich, von welchen die westlichen als Biotope kartiert und als besondere Gehölzlebensräume im Arten- und Biotop-schutzprogramm des Landkreises Erding angesprochen sind. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084. Im Osten schließt der Änderungsbereich an bestehende und planerisch vorbereitete Wohnbau-flächen an. Der Bereich „Schwindkirchen West“ liegt westlich der bestehenden Wohnbaufläche „Georg-von-Dillis-Siedlung-II“	Der Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt. Der Bereich „Schwindkirchen West“ wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zugleich werden kompakte, arrondierte Siedlungskörper entwickelt und eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zu angrenzenden Gehölzlebensräumen planerisch vorbereitet. Aufgrund der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2084 ist die zukünftige Erschließung des Gebietes bereits vorgezeichnet und ein reibungsfreier Verkehrsabfluss sichergestellt. Da das Plangebiet stark geneigt ist, ist es als Wohngebiet von besonderer Attraktivität, erfordert jedoch auch ein qualitativvolles städtebauliches Konzept, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenhang mit einer qualitätsvollen Grünordnung zu erstellen ist. Dabei sollte auf eine reliefangepasste Bauweise, welche auf Geländemodellierungen weitgehend verzichtet, das Augenmerk gerichtet werden. Die bislang im Westen von Schwindkirchen im Flächennutzungsplan verankerte, jedoch noch nicht realisierte Wohnbaufläche wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zurück genommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wird einer städtebaulich kritisch zu bewertenden spornartigen Entwicklung entgegen gewirkt.

	Bestand	Planung
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, in welche im Osten die Gebietseingrünung des benachbarten Wohngebietes hineinragt, dargestellt. Zugleich ist für einen stark geneigten Teilbereich im Flächennutzungsplan zur Vermeidung von Bodenerosion eine angepasste Bewirtschaftung als Planungsziel verankert. Der Änderungsbereich „Schwindkirchen West“ ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als geplante Wohnbaufläche, welche einzugrünen ist, dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht, welche insbesondere in Verbindung mit den angrenzenden wertvollen Gehölzlebensräumen von besonderer Bedeutung ist.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Seitens des Wasserwirtschaftsamtes München ergeht der Hinweis, dass hinsichtlich der Entwässerung unter Berücksichtigung der starken Hanglage sicherzustellen ist, dass es zu keiner Überlastung bestehender Kanäle oder der alten Goldach durch Regenwassereinleitungen kommt. An der alten Goldach besteht für den Hochwasserabfluss ein Engpass im Bereich des Durchlasses unter der Grüngiebinger Straße und der westlich gelegenen Grundstücke. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem stark reliefierten Bereich sowie durch angrenzende Gehölzflächen, Bau- und Verkehrsflächen geprägt. Im Plangebiet selbst fehlen strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher, was in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes (Kategorie I) bedingt.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist aufgrund der starken Neigung auf ein landschaftsangepasstes städtebauliches und grünordnerisches Konzept das Augenmerk zu richten.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen zu. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding weist ebenso wie der Bayerische Bauernverband darauf hin, dass sich in Schwindkirchen noch ein rinderhaltender Betrieb im Vollerwerb sowie ein Betrieb mit Angus-Weidehaltung in kleinerem Umfang befinden. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Staatsstraße St 2084 wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dort ist im Besonderen das Augenmerk auch auf ein landschaftsangepasstes, städtebauliches Konzept das Augenmerk zu richten, so dass Gelände Veränderungen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert bleiben.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,8 ha, wobei ca. 1,5 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 1,5 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,45 ha - 0,90 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Der Eingrünung kommt im Besonderen in Zusammenhang mit den angrenzenden, wertvollen Gehölzlebensräumen eine herausgehobene Bedeutung zu. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Reliefs ist bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung das Augenmerk auf eine landschaftsangepasste Bauweise zu legen. Die Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankerten Baufläche im Westen von Schwindkirchen ist sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich positiv zu werten, da dadurch zum einen eine spornartige Entwicklung, zum anderen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,45 ha und 0,90 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung realisieren.	

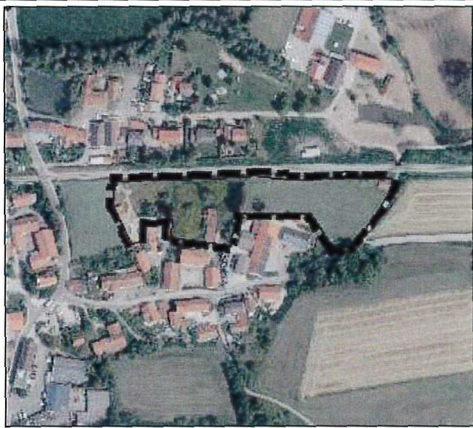
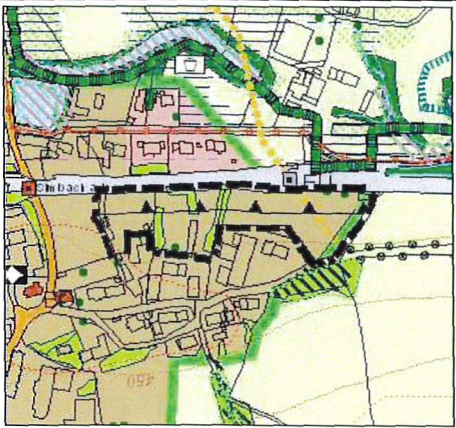
6.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Wasentegernbach und grenzt im Norden und Osten an bereits bebaute bzw. zur Bebauung vorbereitete Flächen an. Der Änderungsbereich ist von bestehenden Gehölzen eingerahmt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Südwest“ wird als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Bestand vorhandenen Gehölze, welche bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als zu erhalten verankert waren, werden beibehalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen wird die im Bestand vorhandene Eingrünung durch bestehende Gehölze weiterhin gesichert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Südwest“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche von bestehenden Gehölzen eingerahmt und von landwirtschaftlich und mischbaulich genutzten Flächen umgeben ist.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Den im Bestand vorhandenen Gehölzen kommt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für Tiere und Pflanzen zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Gehölze von mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere werden erhalten.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das nördliche Plangebiet ist durch Pseudogley-Braunerde aus Lößlehm mit beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial geprägt. Der südliche Bereich ist durch Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial aufgebaut. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I). Die bestehenden Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus (Kategorie II).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Die sich positiv auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes einschließlich des Lokalklimas auswirkenden Gehölze werden erhalten.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bebaute Flächen geprägt (Kategorie I). Als strukturierende Elemente und im Hinblick auf die Eingrünung des Plangebietes positiv wirken die im Bestand vorhandenen Gehölze.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Da die vorhandenen Gehölze, welche das Plangebiet natürlich eingrünen, erhalten werden, ist die Auswirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild gering.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der das Plangebiet einrahmenden Gehölze vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,2 ha, wobei ca. 0,14 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,14 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,04 ha – 0,08 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Stärkung der im Bestand vorhandenen Gehölze als Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Südwest“ soll durch Abrundung der bestehenden gemischten Baufläche der Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird die im Bestand vorhandene Eingrünung durch bestehende Gehölze weiterhin gesichert. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und die bestehende Eingrünung des Gebietes erhalten wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Genehmigungsplanung sind zwischen 0,04 ha und 0,08 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Stärkung der im Bestand vorhandene Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

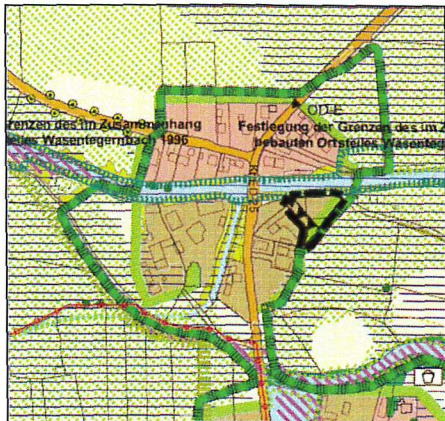
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Wasentegernbach, grenzt im Norden an die Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn und im Süden an mischbaulich genutzte Flächen an, welche sich teilweise in den Änderungsbereich erstrecken. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von mischbaulich und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ wird als gemischte Baufläche mit Gebietseingrünung im Übergang zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der bereits teilweise durch Bebauung und Betriebsflächen geprägte Bereich, welcher aufgrund seiner Lage zwischen gemischten Bauflächen und Bahnlinie als Baulücke wirkt, baulich geschlossen und somit dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen. Mit der Gebietseingrünung im Osten wird der Übergang von bebauten Flächen zur landwirtschaftlichen Flur gestaltet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden und Westen ragt die Gebietseingrünung der südlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen in das Plangebiet. Während die südlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind, ist die westlich angrenzende gemischte Baufläche bislang noch nicht realisiert. Ferner sind im Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bestehende Gehölze und Einzelbäume verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Teilbereiche sind von landwirtschaftlichen Gebäuden und Betriebsflächen geprägt. Die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze sind, sofern sie heimisch und standortgerecht sind, von mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen (Kategorie II).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche bereits teilweise bebaut und insgesamt von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die im Bestand vorhandenen Gehölze werden erhalten, die geplante Gebietseingrünung trägt im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bei.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial aufgebaut. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes ist mit gespannten Grundwasserhältnissen und ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I). Die im Bestand vorhandenen Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Konzept zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung auf der Basis einer Baugrunduntersuchung und unter Berücksichtigung der Kapazität der Kanäle erarbeitet.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Übergang von bebauten Flächen und Verkehrsflächen (Bahnlinie) geprägt (Kategorie I). Als strukturierende Elemente positiv wirken die im Bestand vorhandenen Gehölze.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Zugleich wird durch die Gebietseingrünung im Osten der Übergang zwischen den bebauten Flächen und der offenen Landschaft gestaltet. Durch Erhalt der im Bestand vorhandenen Gehölze können diese weiterhin ihre positive Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erfüllen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Da der südöstliche Bereich von Wasentegernbach, außerhalb des nicht kartierten Ortsbereiches, als Ackerstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet wurde, sind diese Bedingungen auch für das Plangebiet anzunehmen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der nördlich angrenzenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung werden, sofern erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen (passiv, aktiv, architektonisch) festgelegt, um die einschlägigen Orientierungswerte einzuhalten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	

	Bestand	Planung
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt, teilweise bereits bebaut ist und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im östlichen Planbereich vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,19 ha, wobei ca. 0,64 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,64 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,19 ha – 0,38 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ soll der bereits teilweise durch Bebauung und Betriebsflächen geprägte Bereich, welcher aufgrund seiner Lage zwischen gemischten Bauflächen und Bahnlinie als Baulücke wirkt, baulich geschlossen und somit dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zugleich wird durch Gebietseingrünung im Osten der Übergang von bebauten Flächen zur landwirtschaftlichen Flur gestaltet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, teilweise bereits bebaut ist, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,19 ha und 0,38 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost (Nr. 20)

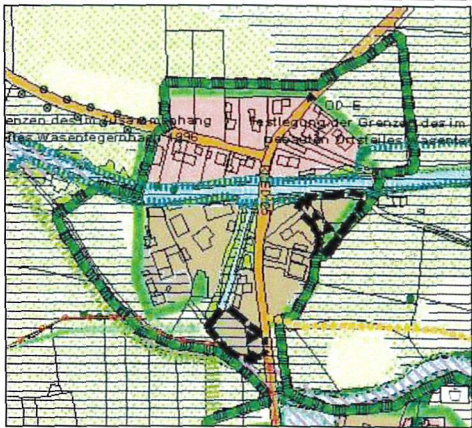
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordosten von Wasentegernbach, südlich der Isen und grenzt im Westen an bebaute Bereiche an. Im Osten schließen das Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Isen an.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Nordost“ wird als gemischte Baufläche mit Gebietseingrünung im Übergang zu den östlich angrenzenden landschaftlich hochwertigen Bereichen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird Bauraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen wird eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zu naturschutzfachlich und wasserrechtlich hochwertigen Bereichen planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Wasentegernbach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt. Im Nordosten ragt in den Änderungsbereich das Überschwemmungsgebiet der Isen, zugleich ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan als Planungsziel die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert. Der Änderungsbereich wird im Norden von der Isen, im Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft und im Westen von gemischten Bauflächen umgeben.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht und eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen hochwertigen Bereich abgepuffert.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Auengley aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund der benachbarten Isen von hohen Grundwasserständen auszugehen, auch wenn der von der Bebauung in Anspruch genommene Teilbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Isen liegt. Dem Plangebiet kommt aufgrund der hohen zu erwartenden Grundwasserstände eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie III) zu. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München ergeht der Hinweis, dass bei Hochwasser der Isen mit Grund- und Hochwasserständen bis nahe an die Geländeoberfläche gerechnet werden muss, weshalb eine Geländeanhebung auf das Niveau der benachbarten Flächen empfohlen wird. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutungsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Zugleich wird ein Übergang zwischen den bebauten Bereichen im Westen und den naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen im Osten etabliert. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Geländemodellierung und zur Höhe der Gebäude getroffen, welche die Nähe der Isen würdigen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist einerseits durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die im Westen angrenzenden Bauflächen, andererseits durch die im Norden und Osten anschließenden hochwertigen Bereiche (Isen, Landschaftsschutzgebiet) geprägt. Auch wenn das Plangebiet selbst keine strukturierenden Elemente wie Einzelbäume oder Gehölze aufweist, ist ihm aufgrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes eine hohe Bedeutung (Kategorie III) beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Zugleich werden durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt und Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vermieden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Bau- landbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Da der nördliche Bereich von Wasentegernbach, außerhalb des nicht kartierten Ortsbereiches, als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet wurde, sind diese Bedingungen auch für das Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im östlichen Planbereich vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,2 ha, wobei ca. 0,15 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,15 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,05 ha - 0,09 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Nordost“ soll durch Abrundung der bestehenden gemischten Baufläche der Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche ein sachgerechter Übergang von den bebauten Bereichen zu den naturschutz- und wasserrechtlich geschützten Bereichen gestaltet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Genehmigungsplanung sind zwischen 0,05 ha und 0,09 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung realisieren.	

6.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

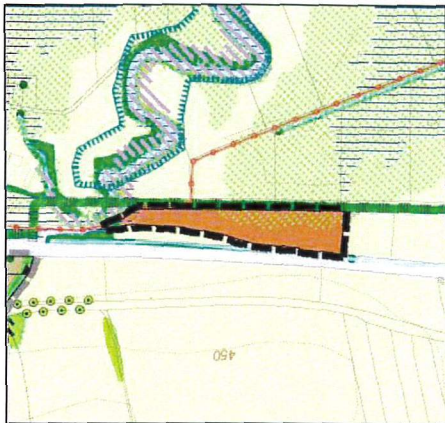
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Wasentegernbach, westlich der Kreisstraße ED 25. Es grenzt im Norden an gemischte Bauflächen, im Nordwesten an einen Nebenbach der Isen an. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Isen und südliche Quellbäche“. Das Plangebiet selbst liegt im Überschwemmungsgebiet der Isen.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach-Mitte“ wird als gemischte Baufläche dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch Abrundung der gemischten Baufläche wird dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe sowie dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen. Der Tatsache, dass die Fläche aktuell im Überschwemmungsgebiet der Isen liegt und für den südwestlichen Bereich im Flächennutzungsplan das Planungsziel einer extensiven Grünlandnutzung verankert ist, wird Rechnung getragen, indem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die naturschutzfachlichen als auch die wasserrechtlichen Ausgleichserfordernisse ermittelt werden. Konkrete Flächen stehen diesbezüglich bereits zur Verfügung. Bei Herleitung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Fokus insbesondere auf einen adäquaten Ausgleich der von der Bebauung in Anspruch genommenen Retentionsbereiche gelegt. Zugleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionen, welche aufgrund der benachbarten Kreisstraße ED 25 auf das Plangebiet wirken, gewürdigt, bei Bedarf werden entsprechende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Wasentegernbach-Mitte“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem bedeckt das Überschwemmungsgebiet der Isen den Änderungsbereich, zugleich ist für den westlichen Bereich als Planungsziel im Flächennutzungsplan die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Auengley aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund des benachbarten Gewässers von hohen Grundwasserständen auszugehen. Zudem liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Isen. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich untersagt. Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München ist der Einfluss auf den Hochwasserabfluss und die vorhandene Bebauung an Hand eines hydraulischen Modells nachzuweisen. Ein reiner Retentionsraumausgleich ist nicht ausreichend, da der für die Bebauung vorgesehene Planbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis im Abflussbereich liegt. Es kommt insbesondere im nordwestlichen Planbereich zu Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,75 m/s. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Hochwasserabfluss und der Wasserstand bei einer Bebauung dieser Flächen verändern und vorhandene Bebauung stärker als bisher betroffen ist. Dem Plangebiet kommt in der Folge eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie III) zu. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Der Einfluss der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss und die vorhandene Bebauung wird vor Umsetzung an Hand eines hydraulischen Modells dargestellt, ergänzend werden entsprechende Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich getroffen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist einerseits durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die im Norden und Osten angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen, andererseits durch die im Westen und Süden anschließenden hochwertigen Bereiche (Gewässer, Landschaftsschutzgebiet) geprägt. Auch wenn das Plangebiet selbst keine strukturierenden Elemente wie Einzelbäume oder Gehölze aufweist, ist ihm aufgrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes eine hohe Bedeutung (Kategorie III) für das Landschaftsbild beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Die Beeinträchtigung von hochwertigen Gehölzbereichen wird vermieden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Da der nördliche Bereich von Wasentegernbach, außerhalb des nicht kartierten Ortsbereiches, als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet wurde, sind diese Bedingungen auch für das Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird zum einen geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und in der Folge auf die bestehende und geplante Bebauung hat. Zum anderen werden aufgrund der benachbarten Kreisstraße ED 25, sofern erforderlich, Schallschutzmaßnahmen (aktiv, passiv) festgelegt, um ein Einhalten der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte sicherzustellen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nur insofern feststellen, wenn die bisherige landwirtschaftliche Nutzung extensiviert würde.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dort ist auch nachzuweisen, dass durch die Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation ausgelöst werden.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,1 ha, welche als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der in der Gesamtschau mittleren Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,13 ha Bewertung: Kategorie II; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,8 - 1,0 Kompensationsbedarf: 0,10 ha – 0,13 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen des für das Plangebiet zu erarbeitenden grünordnerischen Konzeptes zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach-Mitte“ soll durch Abrundung der bestehenden gemischten Baufläche der Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Im Rahmen der Folgeplanung wird darüber hinaus geprüft, inwieweit die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Isen hat, so dass ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen des Wasserabflusses auf die bestehende und geplante Bebauung zu treffen sind. Weiterhin werden ggf. Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Emissionen der angrenzenden Kreisstraße ED 25 zu treffen sein. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, für welche in Teilbereichen eine extensive Grünlandnutzung als Planungsziel verankert ist, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,10 ha und 0,13 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des für das Plangebiet zu erarbeitenden grünordnerischen Konzeptes zu realisieren.	

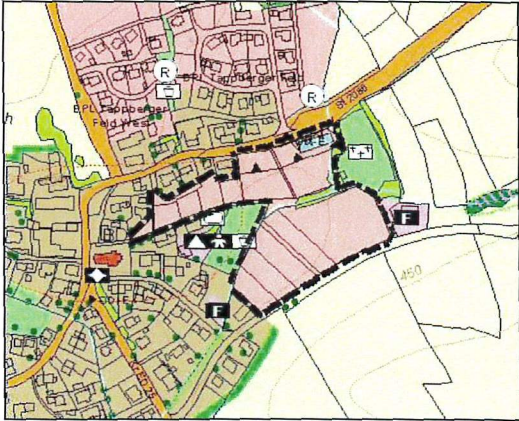
6.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Wasentegernbach, östlich eines Altarms der Isen, zwischen der Bahnlinie und dem Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“. Es ist im weiteren von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ wird als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zugleich wird an der extensiven Grünlandnutzung, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Planungsziel enthalten ist, festgehalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Ausweisung der Sonderbaufläche Photovoltaikanlage dient der Umsetzung der Ziele der Energiewende. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Teilbereiche angestrebte Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung kann auch nach Realisierung der Freiflächenphotovoltaikanlage umgesetzt werden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche im Norden in Benachbarung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ als Planungsziel eine extensive Grünlandnutzung verankert ist. Im Westen verläuft innerhalb des Änderungsbereiches eine Gasleitung.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist eine Veränderung der Vegetationsdecke/Nutzung verbunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten der Freiflächen-Photovoltaikanlage aufgegeben. Ein Teil der Fläche wird als Randeingrünung und als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gestaltet werden. Die geplante extensive Grünlandnutzung kann auch nach Errichtung der Photovoltaikanlage umgesetzt werden. Die Randeingrünung und die Ausgleichsflächen kommen dem Schutzgut Tiere/Pflanzen zugute.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Auengleye, welche sich aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bildeten, bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Altwaserarm der Isen von hohen Grundwasserständen auszugehen, Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen (Kategorie II) Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit dem Bau der Anlage sind keine Einflüsse auf die Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten, wenn zu dem im Westen angrenzenden Altarm der Isen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Frischluftschneisen werden nicht verbaut. Durch die geplanten Bodenverankerungen sind geringfügige Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt zu erwarten.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die im Süden verlaufende Bahnlinie und durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Strukturierend wirkt der Altarm der Isen, welcher im Westen angrenzt. Auch wenn das Plangebiet selbst keine strukturierenden Elemente wie Einzelbäume oder Gehölze aufweist, ist ihm aufgrund der Elemente des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sowie der Bahnlinie, welche als Vorbelastung wirkt, in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage verändert, allerdings wird diese aufgrund ihrer Lage nur von den Verkehrsflächen (Bahnlinie, landwirtschaftliche Wege) sichtbar sein.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch die Errichtung der Anlage ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Durch Förderung von regenerativen Energien leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Anlage auf einer Fläche errichtet wird, die an eine Bahnlinie anschließt und die keine besonderen Bedeutungen für die Schutzgüter aufweist. Weitere Vermeidungs- /Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung/Genehmigungsplanung festgesetzt. Zugleich ist als Vermeidungsmaßnahme zu würdigen, dass die Beeinträchtigungen nur temporär sind, da die Anlage i. d. R. nach 25 Jahren zurückgebaut werden muss.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen hat ein Standortkonzept für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erarbeitet, welchem ein vom Stadtrat beschlossener Katalog an Ausschlusskriterien zugrunde liegt. Die Fläche erfüllt kein Ausschlusskriterium. Positiv zu werten ist ferner, dass die Anlage an eine Bahnlinie anschließt, wodurch eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Kompensationsbedarf ergibt sich gemäß der Hinweise der Obersten Baubehörde vom November 2009 aus der Basisfläche (= eingezäunte Fläche), multipliziert mit dem Kompensationsfaktor, welcher im Regelfall bei 0,2 liegen wird. Eingriffsminimierende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage können den Kompensationsfaktor auf bis zu 0,1 verringern. Nicht zur Basisfläche gerechnet werden mindestens 5 m breite Grünstreifen/Biotopflächen innerhalb der Anlage. Bei einer Eingrünung der Anlage insbesondere mit Gehölzen/Hecken ab 5 m Breite kann der Grünstreifen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Die genaue Eingriffs-Ausgleichsermittlung kann erst im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung/Genehmigungsplanung erfolgen. Aufgrund des Flächenumfangs des Änderungsbereichs wird von folgender Spanne des Ausgleichsbedarfs ausgegangen, welcher jedoch aufgrund von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen weiter reduziert werden kann: Eingriffsfläche: ca. 0,8 ha Ausgleichsbedarf: ca. 0,08 bis ca. 0,16 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Neben Maßnahmen im direkten Umfeld der Anlage bieten sich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen an.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) sowie die Hinweise der Obersten Baubehörde zu „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ in der ergänzten Fassung vom November 2009 (OBB im BayStMI 2009) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	

	Bestand	Planung
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorbereitet werden. Mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert. Durch Lage der geplanten Anlage an einer Bahnlinie wird ein Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung geleistet. Zudem werden keine Flächen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht. Ferner erfüllt der Standort keines der von der Stadt Dorfen im Rahmen eines Standortkonzeptes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zugrunde gelegten Ausschlusskriterien, wenn von dem im Osten angrenzenden Altarm der Isen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Die Darstellung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Sondergebiet führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Detaillierte Angaben zur Ausgleichsermittlung und zur Ausgleichsfläche werden im Bebauungsplan/Genehmigungsplan verankert.	

6.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südosten von Grüntegernbach südlich der Staatsstraße St 2086. Im Westen grenzen der Ortskern von Grüntegernbach, im Süden Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten, außerhalb des Änderungsbereiches liegen der Friedhof und die Feuerwehr von Grüntegernbach.	Der Änderungsbereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehenden Wasserflächen sowie das einen Grabenlauf säumende Gehölz werden erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung durch Aktivierung von innerörtlich gelegenen Flächen von Grüntegernbach gedeckt. Zugleich werden die Flächen von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung (Gewässer, Gehölze) gesichert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit gliedernder Grünfläche, welche einen teils gehölzbestandenen Grabenlauf einfasst, dargestellt. Im Nordosten liegt ein zur Regenrückhaltung angelegtes Stillgewässer. Im Osten grenzen an den Änderungsbereich der Friedhof und die Feuerwehr, im Norden die Staatsstraße St 2086 bzw. bebaute Flächen an. Die westlich anschließenden Flächen sind durch den bebauten Ortskern von Grüntegernbach mit Mischbauflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen geprägt, im Süden liegen Flächen für die Landwirtschaft.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Dagegen weisen der Graben und die ihn säumenden Gehölze eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf (Kategorie II).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ist. Dagegen werden die Gewässerflächen sowie die Gehölze, welchen eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist, erhalten.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Während der zentrale Änderungsbereich von einem Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten bedeckt ist, prägen den Westen und Süden Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, das Gebiet wird von einem Grabenlauf durchzogen, im Nordosten liegt ein zur Niederschlagswasserbeseitigung angelegtes Stillgewässer. Demzufolge ist dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Wasser beizumessen. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ergeht der Hinweis, dass sich im Plangebiet zwei Gewässer III. Ordnung treffen, die zusammen eine Fläche von ca. 1,5 km ² entwässern. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutungsvolle Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Vor Bebauung der Fläche werden die abfließenden Wassermengen und möglichen Überschwemmungsflächen ermittelt. Wassersensible Bereiche werden von Bebauung freigehalten. Durch Erhalt der Gewässer sowie der Gehölze werden deren Bedeutung für den Naturhaushalt gesichert und die Ziele des Klimaschutzes umgesetzt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen geprägt. Positiv zu werten sind die strukturgebenden Gewässer und Gehölzsäume. Dem bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Strukturen kommt in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu (Kategorie II).	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich werden die das Landschaftsbild strukturierenden Gewässer und Gehölze erhalten.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen und als innerörtliche Freifläche mit gehölzgesäumten Gewässern zu.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich im östlichen Bereich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Der westliche Bereich wurde als Ortsbereich nicht bewertet. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der an das Gebiet angrenzenden Staatsstraße auf den Planbereich wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Ferner ist im Rahmen des Bebauungsplanes das Augenmerk auf die Gestaltung des gehölzgesäumten Gewässerlaufes zu richten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bau- und Verkehrsflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und die Landwirtschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der Gewässer und Gehölze vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,8 ha, wobei ca. 2,7 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 2,7 ha Bewertung: Kategorie II; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,8-1,0 Kompensationsbedarf: 2,16 ha - 2,70 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf durch Aufwertung von Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen Rechnung zu tragen.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ soll durch innerörtliche Entwicklung von Wohnbauflächen der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Dadurch wird auch dem Anspruch von Landes-, Regional und Kommunalplanung, eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, adäquat Rechnung getragen. Zugleich werden Bereiche, welche von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft sind (Gewässer, Gehölze) in ihrem Bestand gesichert. Des Weiteren wird eine Flächeninanspruchnahme von Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft vermieden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an bestehende Bau- und Verkehrsflächen angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und höherwertige Bereiche durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert werden. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 2,16 ha und 2,70 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet und sofern dies nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.24 „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

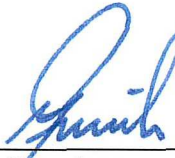
	Bestand		Planung
Graphische Darstellung			
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze von Dorfen, westlich des Gehöftes Osterloh und ist weitgehend von Flächen für Wald umgeben. Im Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.		Die Fläche, welche im Regionalplan München, November 2014, als Vorranggebiet Kiesabbau 7738/2 ausgewiesen ist, wird als Abgrabungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung			Die Darstellung als Abbaufäche erfolgt, um den Abbau von Kies für größere im Gemeindegebiet Dorfen bestehende und geplante Infrastrukturprojekte planerisch vorzubereiten. Die konkrete Ausgestaltung der Abbauplanung, welche zugleich mit entsprechenden Renaturierungsaufgaben verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanung. In dieser ist als Folgenutzung die Anlage von Waldflächen vorzusehen, zugleich sind Festlegungen zur Abbaudauer und zur infrastrukturellen Erschließung zu verankern. Die Stadt Dorfen beabsichtigt, nach Abbau eine Teilfläche als Badesee zu gestalten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellt. Zugleich ist für Teilflächen das Planungsziel einer „angepassten Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion“ verankert.		
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Die Fläche wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt. Der unteren Naturschutzbehörde liegen Hinweise auf Vorkommen des Schwarzstorches in dem großen Waldkomplex um Osterloh vor. In der Folge ist vor Umsetzung des Vorhabens in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, bei welcher festgestellt wird, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. In den Prüfrahmen sind neben den Brutvögeln die Säugetiere (u. a. Fledermäuse) einzubeziehen. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzen die forstwirtschaftlich genutzten Flächen eine mittlere bis hohe Bedeutung (Kategorie II bis III).		Mit Realisierung der Planung ist der Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Die forstwirtschaftliche Fläche wird zugunsten einer Abbaufäche aufgegeben. Zugleich ist davon auszugehen, dass nach Beendigung des Abbauvorhabens die Flächen zu renaturieren sind, womit die Qualität der Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt werden können.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Parabraunerde- und Braunerde geprägt, welche, unter Wald örtlich podsolig bzw. örtlich als Podsol-Braunerde ausgebildet sind und sich aus Deckenschotter, z.T. mit geringmächtiger Deckschicht entwickelten. Im Süden zieht sich nach Osten in den Änderungsbereich ein Bodenkomplex der Gleye, welcher sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten entwickelte. Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt (Kategorie II). Im Altlastenkataster des Landratsamtes Erding ist für den südlichen Anschluss an den Änderungsbereich eine Altlast (Kiesgrube Scherer) erfasst. Dort wurden bis ca. 1990 Baumzuschnitte, Grabenaushub etc. verfüllt. Später wurde auch Bauschutt und Straßenaufbruch verfüllt, was jedoch eingestellt wurde. Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, zugleich wird das Gebiet von Gewässerläufen durchzogen (Kategorie II). Den Waldflächen kommt eine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu, jedoch ohne Bedeutung für die Belüftung von besiedelten Gebieten (Kategorie II).	Mit Realisierung der Planung gehen derzeit forstwirtschaftlich genutzte Böden durch Abbau verloren. Mit dem Bodenabbau einher geht eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Ferner geht die Bedeutung der forstwirtschaftlichen Nutzfläche als Frischluftproduktionsfläche verloren. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und sich an den Abbau eine Renaturierung anschließen wird. Auch die Ziele des Klimaschutzes können nach Renaturierung weiter erfüllt werden.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich durch die derzeit forstwirtschaftlich genutzten Nadelwaldflächen geprägt, welche eine mittlere bis hohe Bedeutung (Kategorie II bis III) für das Landschaftsbild erfüllen.	Das Landschaftsbild wird durch die Abgrabung verändert. Im Anschluss an die Abgrabung kann durch die Renaturierungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden, indem bei der Ausgestaltung der Waldflächen das Augenmerk auf eine natürliche Artenzusammensetzung gerichtet wird.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Waldflächen kommt grundsätzlich eine Bedeutung für die Erholungseignung zu, wobei im Änderungsbereich keine Wanderwege ausgewiesen sind.	Durch die Planung wird der Kiesabbau für größere im Gemeindegebiet Dorfen geplante Bauprojekte planerisch vorbereitet. Dabei werden forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Betroffenheit der einzelnen Belange, z. B. auch von etwaigen Emissionen auf das benachbarte Gehöft werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens detailliert geprüft und erforderliche Maßnahmen (z. B. Abstandsflächen, Lärmschutzwälle) festgelegt.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass durch die Abgrabungsfläche Bereich in Anspruch genommen werden, welche bereits im Rahmen des Regionalplans als Vorranggebiet für den Kiesabbau ausgewählt wurden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu. Die detaillierte Abbauplanung mit entsprechenden Auflagen zur Renaturierung etc. ist Aufgabe der konkreten Genehmigungsplanung.	

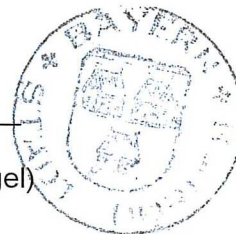
	Bestand	Planung
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,8 ha. Gemäß einschlägiger Vorgaben zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs bei Bodenabbauvorhaben ist bei Betroffenheit von Waldflächen von einem eingriffsgleichen Ausgleichsbedarf auszugehen. Eingriffsfläche: ca. 3,8 ha Kompensationsbedarf: ca. 3,8 ha Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Abbauvorhaben ist Aufgabe der Genehmigungsplanung. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass Teilflächen nicht in Anspruch genommen werden und ggf. zur Minderung und Kompensation des Eingriffs dienen können.	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Zusammenhang mit der konkreten Abbauplanung im Umfeld der Abgrabungsflächen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf einschlägigen Regeln zur Ausgleichsermittlung bei Abbauvorhaben (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	An der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze von Dorfen soll westlich des Gehöftes Osterloh durch Darstellung einer Abbaufäche der Abbau von Kies für größere im Gemeindegebiet Dorfen bestehende und geplante Infrastrukturprojekte planerisch vorbereitet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Abbauplanung, welche zugleich mit entsprechenden Renaturierungsaufgaben verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen. Zugleich ist vor Umsetzung des Vorhabens zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.	
	Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist der Verlust von forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen zu werten, welche ggf. auch artenschutzrechtlich von Bedeutung sind. Mit dem Bodenabbau einher geht eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Ferner geht die Bedeutung der Waldflächen als Frischluftproduktionsfläche verloren. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und durch eine Renaturierung, welche sich an den Abbau anschließt, ggf. eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden kann.	
	Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Abbaufäche Bereiche in Anspruch nimmt, welche bereits im Regionalplan als Vorranggebiet Kiesabbau ausgewählt wurden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.	
	Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemäß einschlägiger Vorgehensweisen bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist bei Abbauvorhaben bei der Betroffenheit von Waldflächen von einem eingriffsgleichen Ausgleichsbedarf auszugehen. Demzufolge läge der Kompensationsbedarf bei ca. 3,8 ha. Im Zuge der konkreten Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Genehmigungsplanung wird zu berücksichtigen sein, dass Teilflächen nicht in Anspruch genommen werden und ggf. der Minderung und Kompensation des Eingriffs dienen können. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Umfeld der Abbaufächen zu realisieren.	

Dorfen, den

3.4.2018
Heinz Grundner

1. Bürgermeister (Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger

14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

- Begründung -

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen



Tel. 08081/411-0 Fax 08081/411-40
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Daten der Änderungsbereiche:

Bereich "Hampersdorf Schrollhamer Feld"

Fassung vom: 04.12.2013

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Obere Mooswiesen"

Bereich "Wasentegernbach Nordost"

Bereich "Grüntegernbach südlich der St 2086"

Fassung vom: 26.02.2015

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

~~Bereich "Südlich Hampersdorf" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Grünfläche bei Furt"~~

~~Bereich "Sportfläche Mühlangstraße",~~

~~Bereich "Östlich am Brühl"~~

~~Bereich "Nördlich Kloster Moosen" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Reithel"~~

~~Bereich "Südlich Winkl"~~

~~Bereich "Am Bahndamm"~~

~~Bereich "Kiesabbaufäche westlich der Isener Siedlung" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Südlich der ehemaligen Wasserreserve"~~

~~Bereich "Oberdorfen westlich Seebacher Feld"~~

~~Bereich "Eibach Algasinger Feld" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Schwindkirchen Nördlich der St 2084" und "Schwindkirchen West" (Rücknahme)~~

~~Bereich "Wasentegernbach Nordwest" – GESTRICHEN~~

~~Bereich "Wasentegernbach an der alten Isen" – GESTRICHEN~~

Fassung vom: 04.11.2015

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage"

Berichtigung "Rosenaustraße"

Berichtigung "Zinniengasse"

Berichtigung "Oberdorfen"

Berichtigung "Oberfeld"

Berichtigung "Zeilhofen"

Fassung vom: 02.12.2015

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Prenning"

Fassung vom: 13.01.2016

Geändert am: 06.07.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche"

~~Bereich "Oberdorfen Ost Nördlich Seebach"~~

~~Bereich "Zeilhofen Süd"~~

~~Bereich "Gemeinbedarfsfläche Eibach"~~

~~Bereich "Wasentegernbach Südwest"~~

~~Bereich "Wasentegernbach Ost Südlich der Bahnlinie"~~

Fassung vom: 06.07.2016 bzw. 07.12.2016 ("Westlich der ehemaligen Ziegelei Meindl")

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Eibach-Nordost"

Fassung vom: 07.09.2016

Geändert am: 27.07.2017

Bereich "Westlich der ehemaligen Ziegelei Meindl"

Bereich "Wasentegernbach-Mitte"

Bereich "Kiesabbaufläche Osterloh"

Berichtigung "Am Brühl"

Berichtigung "Ausgleichsfläche Kalling"

Fassung vom: 07.12.2016

Geändert am: 27.07.2017

Inhalt

1. Einleitung und übergeordneter Planungsanlass.....	1
2. Plangebiet.....	3
3. Planwerk.....	5
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die einzelnen Teilbereiche.....	5
4.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19).....	5
4.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2).....	6
4.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3).....	6
4.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4).....	7
4.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33).....	7
4.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6).....	8
4.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	9
4.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8).....	9
4.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18).....	10
4.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10).....	10
4.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11).....	11
4.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28).....	11
4.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29).....	11
4.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30).....	12
4.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31).....	12
4.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13).....	13
4.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14).....	13
4.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A).....	14
4.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32).....	14
4.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20).....	15
4.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34).....	16
4.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17).....	16
4.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21).....	17
4.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35).....	17
5. Anlass der Planänderung in Bezug auf die einzelnen Teilbereiche.....	18
5.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19).....	18
5.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2).....	18
5.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3).....	18
5.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4).....	19
5.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33).....	19
5.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6).....	19
5.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	20
5.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8).....	20
5.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18).....	21
5.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10).....	21
5.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11).....	21
5.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28).....	22
5.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29).....	22
5.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30).....	22
5.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31).....	22
5.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13).....	22
5.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Rücknahme) (Nr. 14).....	23

5.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A).....	23
5.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32).....	23
5.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20)	23
5.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34).....	24
5.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17).....	24
5.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)	24
5.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35).....	25
5.25 - 5.31 Berichtigungen des Flächennutzungsplanes (Nr. 22-26, 36+37)	25
 6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	27
6.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19).....	27
6.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)	30
6.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3).....	32
6.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4).....	36
6.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)	39
6.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)	44
6.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	48
6.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)	51
6.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)	55
6.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)	59
6.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11).....	62
6.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28).....	66
6.13 Bereich „Zeillhofen Süd“ (Nr. 29).....	69
6.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30).....	72
6.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31).....	75
6.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13).....	78
6.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)	81
6.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A).....	85
6.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32).....	88
6.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost (Nr. 20)	91
6.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34).....	95
6.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17).....	99
6.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)	101
6.24 „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)	105

1. Einleitung und übergeordneter Planungsanlass

Die Stadt Dorfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, welcher zwischenzeitlich mehrere rechtswirksame Änderungen erfuhr. In seiner Sitzung am 26.02.2015 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Obere Mooswiesen“, „Grüntegernbach südlich der ST 2086“ und „Wasentegernbach Nordost“ einzuleiten. Für den Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ wurde der Änderungsbeschluss bereits in der Sitzung des Stadtrates am 04.12.2013 gefällt.

In seinen Sitzungen am 04.11.2015 und 02.12.2015 beschloss der Stadtrat Dorfen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes um 16 Bereiche zu erweitern und zugleich für 5 Teilbereiche Berichtigungen durchzuführen.

Grundlage der Entscheidung waren die Ergebnisse eines Workshops, welchen die Stadt Dorfen im September 2015 zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt durchführte. Ziel des Workshops war, festzulegen, wie viele Einwohner die Stadt Dorfen bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplanes (2030) haben soll und daraus den Bedarf an Bauflächen, Sportflächen, Grünflächen und sonstiger Flächennutzungen abzuleiten. Als Entscheidungsgrundlagen dienten zum einen die aus der natürlichen Entwicklung und den Wanderungsbewegungen resultierende Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit sowie zum anderen Bevölkerungsprognosen, welche für das Zieljahr in Modellstudien ausgewertet wurden. Zugleich wurden in die Entscheidung die übergeordneten Planungsvorgaben von Landesentwicklung und Regionalplanung sowie die besondere infrastrukturelle Erschließung von Dorfen als Standortfaktor einbezogen. Die Stadt Dorfen ist im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt über eine entsprechende Infrastruktur von zentralörtlicher Bedeutung, wie z. B. Schulen, Krankenhaus und besondere weitere Standortfaktoren, wie die Nähe zum Flughafen Erding und den im Bau befindlichen Autobahnanschluss. Ferner ist Dorfen im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region 14 als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen, in welchen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig ist

Auszug aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region München gemäß Beschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes München vom 10. Dezember 2015:

G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.

Z 2.3 In zentralen Orten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Begründung zu Z. 2.3:

Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende, stärkere Entwicklung ist auf die zentralen Orte und auf die in Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000, festgelegten Hauptsiedlungsbereiche [Anmerkung: Dorfen ist Hauptsiedlungsbereich] zu konzentrieren.

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und der geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Zugleich wird die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen erleichtert und ein Beitrag zu ausgewogenen Verhältnissen in allen Teilräumen der Region geleistet.

In der Wachstumsregion München, in welcher Nachfragedruck und knappes Angebot zu einer Verteuerung der Siedlungsflächen führt, ist eine Lenkung stärkerer Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete Räume (Hauptsiedlungsbereiche) von besonderer Bedeutung. Damit soll eine disperse Entwicklung an peripheren Standorten vermieden werden, welche verkehrlich und infrastrukturell weniger gut erschlossen und erschließbar sind. Dies hätte einen weiteren überproportionalen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs und erheblichen Straßenaus- und neubaubedarf zur Folge. Durch ein verstärktes Siedlungsflächenangebot in infrastrukturell gut ausgestatteten und mit ÖPNV gut erschlossenen Teilräumen kann dem entgegengewirkt werden. Volkswirtschaftliche und raumordnungspolitische Fehlentwicklungen lassen sich so verhindern.

Hinsichtlich des demographischen Wandels ist im Entwurf des Regionalplans folgendes ausgesagt: Ein zentrales Problem in der Region München sind die hohen Wohnkosten. Diese nehmen von außen zum Zentrum zu und sind an den Achsen des SPNV höher als in den nicht von der Schiene erschlossenen Räumen [...] Preiswerter Wohnraum bzw. Wohnraum zu angemessenen Preisen ist insbesondere im Verdichtungsraum ein sehr knappes Gut. Der weitere Einwohnerzuwachs wird auch in Zukunft den Druck auf den regionalen Wohnungsmarkt hoch halten. [...] Dem kann nur dann entgegengesteuert werden, wenn es gelingt, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gewachsene, identitätsstiftende Strukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Beschleunigte Baurechtsausweisung, staatlich und kommunal geförderter Wohnungsbau, Werkswohnungsbau, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnumfeldverbesserungen sind Instrumente und Maßnahmen, welche verstärkt einzusetzen sind, um Kosten zu dämpfen und das Entstehen von Parallelgesellschaften und die Gefährdung des Zusammenhalts und der bürgergesellschaftlichen Solidarität zu verhindern.

Im Ergebnis geht die Stadt Dorfen von einem Bevölkerungswachstumsrichtwert von 1,40 % pro Jahr bis zum Jahr 2030 aus, was einem Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohner entspricht. Konkret haben sich in den letzten Jahren ca. 400 Personen für Grundstücke der Stadt interessiert. Diese Personen wurden auf eine Vormerkliste gesetzt und über aktuelle Entwicklungen der Baulandausweisung unterrichtet. Die Interessentenliste wird in der Stadt Dorfen geführt. Dabei sind jedoch nicht die Personen berücksichtigt, die ihren Bauwunsch bei anderen Institutionen der Wohnwirtschaft geltend gemacht haben (z. B. Banken, Grundstücksmakler).

Um den Bedürfnissen an Wohn- und gemischten Bauflächen entsprechend Rechnung zu tragen, viert die Stadt Dorfen Neuausweisungen zwischen 32 ha und 40 ha an. Bei der Ermittlung der Zielgröße wurde berücksichtigt, dass im Bestand noch Baulücken (ca. 5 ha) und sonstige Flächenreserven (ca. 27 ha) vorhanden sind. Zugleich wurde, um Bodenpreisspekulationen zu vermeiden, der rechnerisch ermittelte Bedarf vergrößert. Die Vergrößerung des abgeschätzten Flächenbedarfs ist gerechtfertigt, um der Stadt einen hinreichenden Handlungsspielraum bei der Schaffung von verbindlichem Baurecht zu erhalten. Nur so können die voraussehbaren Bedürfnisse, günstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen, auch befriedigt werden. Würden sich die Flächenumfänge der neu auszuweisenden Wohn- und Mischbauflächen eng an dem abgeschätzten Bedarf orientieren, ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise für die ausgewiesenen Flächen stark ansteigen und die Bedürfnisse der Stadt Dorfen, auch günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht befriedigt werden könnten. Zudem ist zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung nicht sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen auch tatsächlich für eine verbindliche Planung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Bereitstellung von Wohnraum für große Teile der Bevölkerung stellt aus Sicht der Stadt Dorfen einen gewichtigen städtebaulichen Grund dar.

Da die im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bevorzugten Bereiche nicht vollumfänglich zur Umsetzung kommen werden, wird nicht gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen.

Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Am 13.01.2016 wurde vom Stadtrat Dorfen der Beschluss gefasst, in die 14. Änderung ferner den Teilbereich „Prenning“ aufzunehmen, für welchen eine Auffüllung planerisch vorbereitet werden soll.

Aufgrund der im Jahr 2016 für die Gebiete durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Einwände und Anregungen vorgetragen, welche im Zuge der gemeindlichen Abwägung gewürdigt wurden. In diesem Zusammenhang entschied der Stadtrat im Juli 2016 die Planung für sechs Teilbereiche nicht weiter zu verfolgen und drei Bereiche in Bezug auf ihre Flächengröße zu reduzieren. Zugleich entschied er im Juli und September 2016 sieben weitere Gebiete und im Dezember 2016 drei weitere Gebiete in die 14. Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen und für zwei weitere Gebiete Berichtigungen durchzuführen (s. Kapitel 2).

Auf Basis der Abwägungsbeschlüsse des Stadtrates am 27.07.2017 legt die Stadt Dorfen nunmehr die 14. FNP-Änderung für 14 Gebiete und 5 Berichtigungen dem Landratsamt Erding zur Genehmigung vor. Für 11 Gebiete und 2 Berichtigungen wird die Auslegung durchgeführt, bei dem Bereich „Prenning“ handelt es sich um eine erneute Auslegung.

2. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst nachstehende Teilbereiche, für welche jeweils die Flächengröße und die durch die Änderung vorbereitete Hauptnutzungsart angeführt sind.

Dorfen

1. Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“, Flächengröße: ca. 0,31 ha, Wohnbauflächen
2. Bereich „Grünfläche bei Furt“, Flächengröße: ca. 4,26 ha, Grünflächen
3. Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“, Flächengröße: ca. 3,26 ha, Sportflächen
4. Bereich „Östlich am Brühl“, Flächengröße: ca. 3,74 ha, Wohnbauflächen
5. ~~Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“, Flächengröße: ca. 15,66 ha, Wohnbauflächen, Grünflächen~~
6. ~~Bereich „Reithel“, Flächengröße: ca. 15,64 ha, Gewerbliche Bauflächen~~
7. ~~Bereich „Südlich Winkl“, Flächengröße: ca. 2,46 ha (ursprünglich: ca. 9,29 ha), Gewerbliche Bauflächen~~
8. Bereich „Am Bahndamm“, Flächengröße: ca. 5,06 ha, Wohnbauflächen, Grünflächen

9. Bereich „Obere Mooswiesen“, Flächengröße: ca. 15,19 ha, Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen
10. Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“, Flächengröße: ca. 1,52 ha (ursprünglich: ca. 9,76 ha), Wohnbauflächen

Oberdorfen

11. Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“, Flächengröße: ca. 1,26 ha, Wohnbauflächen, Grünflächen
- ~~12. Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“, Flächengröße: ca. 0,09 ha, Wohnbauflächen~~

Zeilhofen

13. Bereich „Zeilhofen Süd“, Flächengröße: ca. 0,73 ha, Gemischte Bauflächen

Eibach

14. Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“, Flächengröße: ca. 0,06 ha, Gemeinbedarfsfläche
15. Bereich „Eibach Nordost“, Flächengröße: ca. 0,69 ha, Wohnbauflächen
16. Bereich „Prenning“, Flächengröße: ca. 5,67 ha (ursprünglich: ca. 8,64 ha), Auffüllungsflächen

Schwindkirchen

17. Bereich „Schwindkirchen Nördlich der St 2084“, Flächengröße: ca. 1,78 ha, Wohnbauflächen und „Schwindkirchen West“ (Rücknahme), Flächengröße: ca. 1,53 ha Rücknahme von Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandgrün,

Wasentegernbach

- ~~18. Bereich „Wasentegernbach Südwest“, Flächengröße: ca. 0,21 ha, Gemischte Bauflächen~~
- ~~19. Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“, Flächengröße: ca. 1,19 ha, Gemischte Bauflächen~~
20. Bereich „Wasentegernbach Nordost“, Flächengröße: ca. 0,16 ha, Gemischte Bauflächen
- ~~21. Bereich „Wasentegernbach Mitte“, Flächengröße: ca. 0,13 ha, Gemischte Bauflächen~~
22. Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“, Flächengröße: ca. 0,79 ha, Sonderbauflächen

Güntegernbach

23. Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“, Flächengröße: ca. 2,76 ha, Wohnbauflächen

Watzling

- ~~24. Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“, Flächengröße: ca. 3,77 ha, Abbauf Flächen~~

Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan ferner für folgende Bereiche, für welche bereits verbindliche Bebauungspläne nach § 13 a BauGB aufgestellt wurden bzw. eine andere Bebau-

ung als im Flächennutzungsplan dargestellt, umgesetzt wurde, angepasst.

- ~~25. Bereich „Rosenaustraße“, Flächengröße: ca. 0,41 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~26. Bereich „Zinniengasse“, Flächengröße: ca. 0,70 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~27. Bereich „Oberdorfen“, Flächengröße: ca. 0,30 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~28. Bereich „Oberfeld“, Flächengröße: ca. 0,06 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~29. Bereich „Zeilhofen“, Flächengröße: ca. 0,27 ha, Wohnbauflächen~~
- ~~30. Bereich „Am Brühl“, Flächengröße: ca. 0,87 ha, Gemischte Bauflächen~~
- ~~31. Bereich „Ausgleichsfläche Kalling“, Flächengröße: ca. 2,97 ha, Ausgleichsflächen~~

Folgende Teilbereiche waren zwischenzeitlich Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden aber aufgrund von Einwendungen von Behörden und Öffentlichkeit nicht weiterverfolgt:

- 1. Bereich „Südlich Hampersdorf“, Flächengröße: ca. 2,56 ha, Gemischte Bauflächen
- 2. Bereich „Nördlich Kloster Moosen“, Flächengröße: ca. 2,07 ha, Wohnbauflächen
- 3. Bereich „Kiesabbaufläche westlich der Isener Siedlung“, Flächengröße: ca. 21,16 ha, Abbauflächen
- 4. Bereich „Eibach Algasinger Feld“, Flächengröße: ca. 0,60 ha, Gemischte Bauflächen
- 5. Bereich „Wasentegernbach Nordwest“, Flächengröße: ca. 0,46 ha, Wohnbauflächen
- 6. Bereich „Wasentegernbach an der alten Isen“, Flächengröße: ca. 0,18 ha, Wohnbauflächen

3. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die einzelnen Teilbereiche

4.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19)

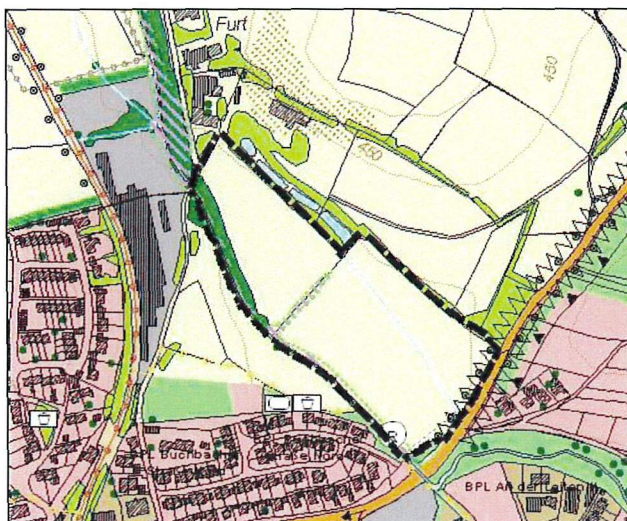
Der Änderungsbereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt. An den Änderungsbereich grenzt im Westen die Kreisstraße ED 13, im Weiteren die geplante Sonderbaufläche „Biomasse Hampersdorf“ an, im Osten verläuft die Staatsstraße St 2086. Im Übrigen ist der Änderungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft bzw. einem im Osten liegenden landwirtschaftlichen Gehöft umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Hampersdorf Schrallhamer Feld“ (Nr. 19)

4.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

Der Änderungsbereich „Grünfläche bei Furt“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche von Gewässerläufen (Wöllinger Bach und Gräben), die teilweise von Gehölzflächen gesäumt werden, durchzogen ist. Die gewässernahen Bereiche sind teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding als bedeutsame Feuchtlebensbereiche angesprochen. Die Anbauverbotszone der angrenzenden Staatsstraße St 2086 ragt in den südöstlichen Änderungsbereich, für welchen im Flächennutzungsplan straßenbegleitende Einzelbäume als Planungsziel verankert sind. Der Planbereich wird ebenso wie die umliegenden Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt, im Nordwesten grenzen eine Gewerbefläche, im Nordosten gehölzgesäumte Stillgewässer an das Plangebiet an.

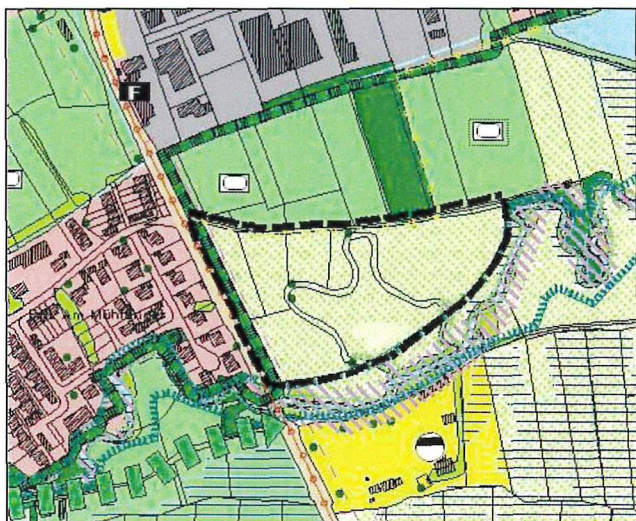


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

4.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

Der Änderungsbereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ eine extensive Grünlandnutzung verankert ist. Das Plangebiet grenzt südlich an die bestehenden Sportflächen der Stadt Dorfen an. Im Westen verläuft im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet der Isen-Vilstal-Radweg, an welchen Wohngebiete anschließen.

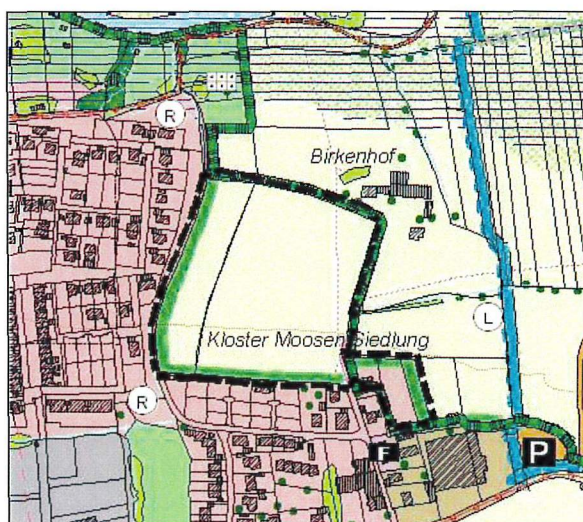
Im Anschluss an das Plangebiet sind im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Gewässerlauf der Isen sowie im weiteren die Kläranlage Dorfen zu verzeichnen.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

4.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

Der Änderungsbereich „Östlich am Brühl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen und Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete „Am Brühl“ und „Kloster Moosen Siedlung“. Der Osten des Änderungsbereiches, welcher im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ liegt, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich wird aktuell ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

4.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)

Der Änderungsbereich „Ehemalige Ziegelei Meindl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zugleich sind die im Bestand vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Das Plangebiet, welches bis zur Schließung der Ziegelei Meindl ebenso wie die südlich anschließenden Flächen gewerblich genutzt wurde, grenzt

südlich an die bestehende Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn an und ist im Süden von gewerblich genutzten Flächen, im Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Gewerbegebiet ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 „Südlich der Bahn“ verbindlich überplant.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27)

4.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

Der Änderungsbereich „Reithel“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, welche von der in Bau befindlichen Trasse der Bundesautobahn A 94 gequert wird, dargestellt. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West. Dieser fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, welche sich kleinflächig in das Plangebiet erstreckt. Im Norden und Nordwesten sind im Änderungsbereich die Gebietseingrünungen des bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Gewerbegebietes verankert. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, ebenso die umliegenden Flächen, wobei im Südosten an das Plangebiet ein Waldgebiet angrenzt, in welchem Teilflächen von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu verzeichnen sind, weshalb sie teils in der amtlichen Biotopkartierung, teils im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises als wertvolle Strukturen erfasst wurden.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

4.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

Der Änderungsbereich „Südlich Winkl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in welche im Osten die Gebietseingrünung der geplanten Gewerbefläche hineinragt. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Die Fläche wird aktuell ebenso wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der in Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

4.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

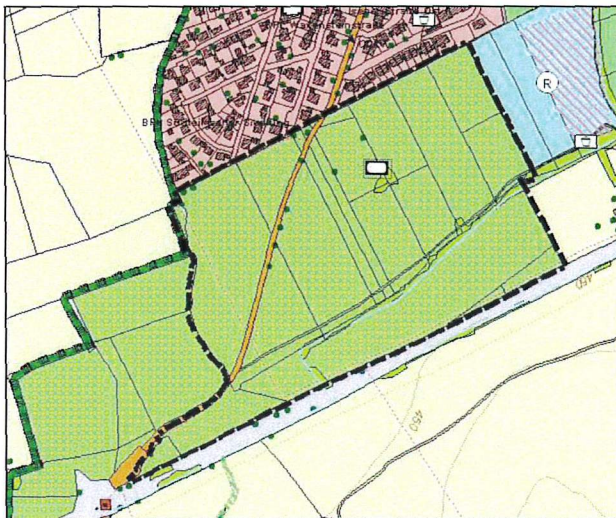
Der Änderungsbereich „Am Bahndamm“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind Gehölze und Einzelbäume in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzen im Nordosten und Osten an Wohngebiete, im Nordwesten an Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken sowie im Westen an eine geplante Fläche für Freizeit und Erholung an. Im südlichen Anschluss befindet sich die Bahnlinie. Ferner verlaufen ein Graben sowie Wasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

4.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

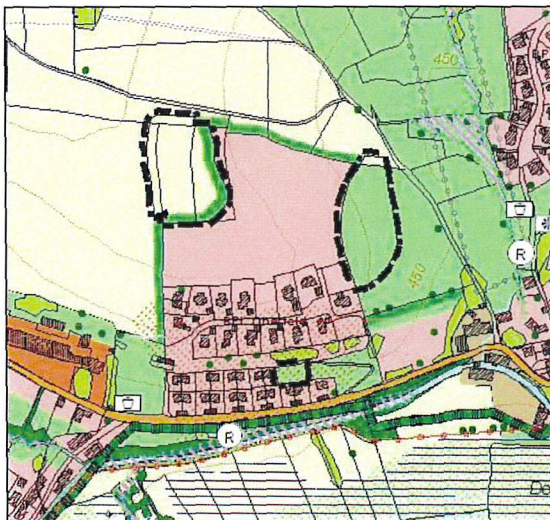
Der Änderungsbereich „Obere Mooswiesen“ ist bislang im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Ferner sind die den Änderungsbereich querende Isener Straße (St 2086) als Straßenverkehrsfläche sowie ein Grabenlauf, Gehölze und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Im Süden verläuft die Bahnlinie, im Osten grenzen ein Regenrückhaltebecken, im Norden die Wohnbauflächen der Isener Siedlung an. Die geplante Fläche für Freizeit und Erholung setzt sich westlich des Änderungsbereiches bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze fort. Im Weiteren folgen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

4.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

Der aus zwei Teilflächen bestehende Änderungsbereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ ist im Flächennutzungsplan aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Südosten ragt in die westliche Teilfläche des Änderungsbereiches die Gebietseingrünung der planerisch vorbereiteten, jedoch noch nicht realisierten Wohngebietserweiterung „Oberfeld“. Das Plangebiet wird ebenso wie die nördlich und westlich umliegenden Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzen bestehende und geplante Wohngebiete und Grünflächen an. Östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine umfängliche Grünfläche, welche reliefbedingt auch als Kaltluftbahn fungiert, verankert.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

4.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11)

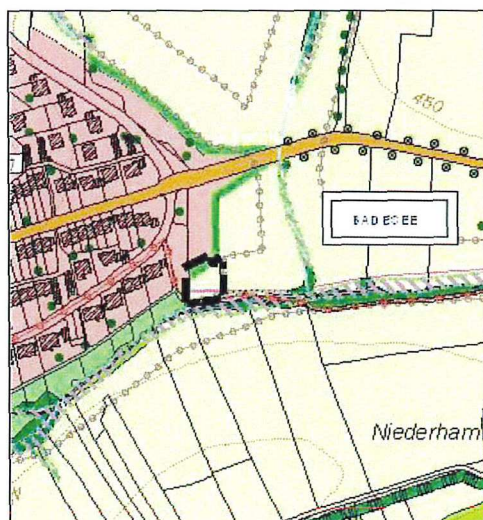
Der Änderungsbereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten und Süden ragen in das Plangebiet die Gebietseingrünungen der benachbarten Wohn- und gemischten Bauflächen. Das Plangebiet wird ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten grenzt ein Sportplatz an den Änderungsbereich an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen westliche Seebacher Feld“ (Nr. 11)

4.12 Bereich „Oberdorfen Ost Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

Der Änderungsbereich „Oberdorfen Ost Nördlich Seebach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diese ragt im Norden die Gebietseingrünung einer geplanten, bislang jedoch noch nicht realisierten Wohnbaufläche. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich, in welchem eine Kanaltasse verläuft, ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden grenzt eine Wegefläche, im Weiteren der Seebach an den Änderungsbereich an.

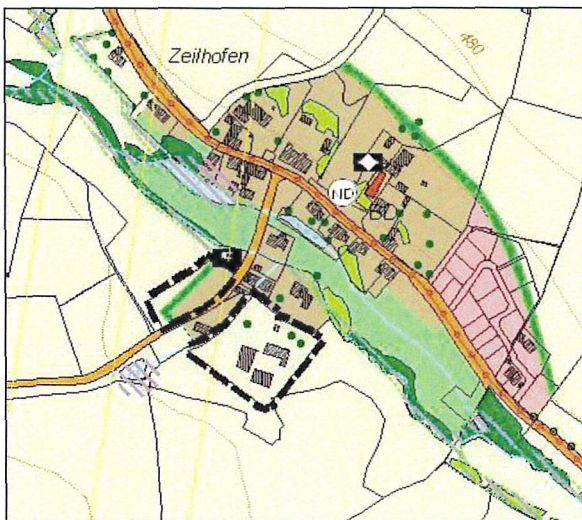


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen Ost Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

4.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

Der Änderungsbereich „Zeilhofen Süd“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche bereits weitgehend bebaut ist. Zudem sind bestehende Einzel-

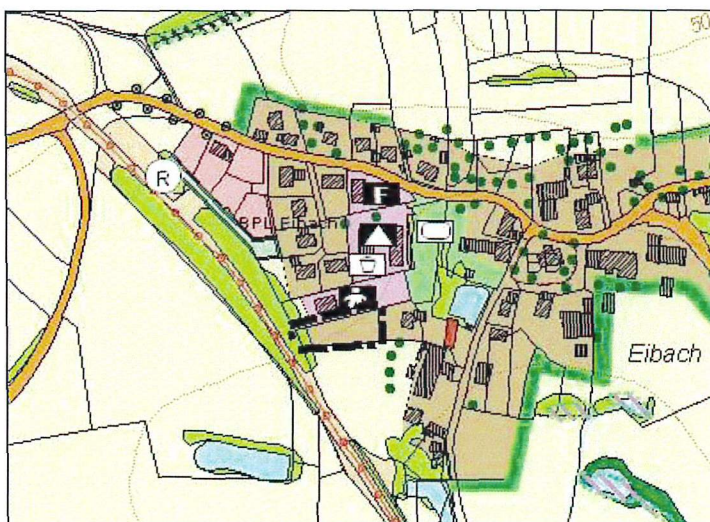
bäume im Flächennutzungsplan verankert. In den südwestlichen Änderungsbereich ragt der Schutzbereich einer Richtfunktrasse. Der von einem landwirtschaftlichen Gehöft in Anspruch genommene Planbereich ist von landwirtschaftlich und mischbaulich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

4.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

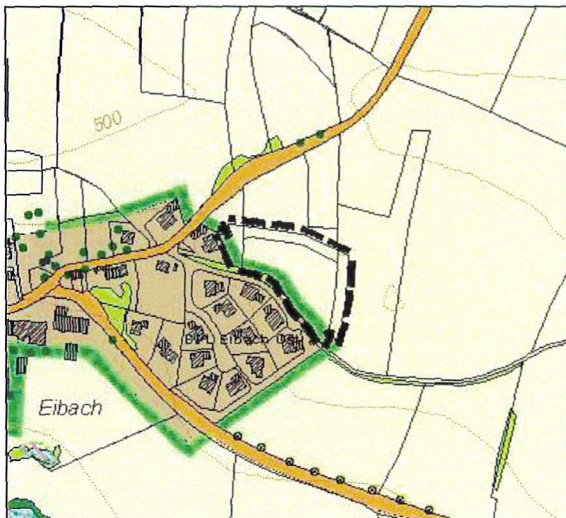
Der Änderungsbereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzen der Gehölzsaum des Isen-Vilstal-Radweges im Norden die Flächen für Gemeinbedarf von Eibach (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) an. Die östlich und südlich gelegenen Flächen sind als gemischte Bauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird aktuell ebenso wie die südlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

4.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31)

Der Änderungsbereich „Eibach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der benachbarten gemischten Bauflächen. Das Plangebiet wird ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt eine bebaute Fläche und im Weiteren eine Gemeindestraße an das Plangebiet an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

4.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

Der Änderungsbereich „Prenning“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsstromleitung mit einem Schutzzonenbereich von je 2,50 m. Zugleich ist im Landschaftsplan, welcher vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert wurde, für das Gebiet großräumig als Planungsziel der Erhalt und die Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald- und Gehölzlebensräumen sowie von Feucht- und Gewässerlebensräumen verankert. Westlich und südlich des Planbereichs sind Gewässer zu verzeichnen, welche teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und welchen teils gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen wird. Im Norden befindet sich das Gehöft Prenning, des weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sind ergänzend folgende Planungsziele enthalten:

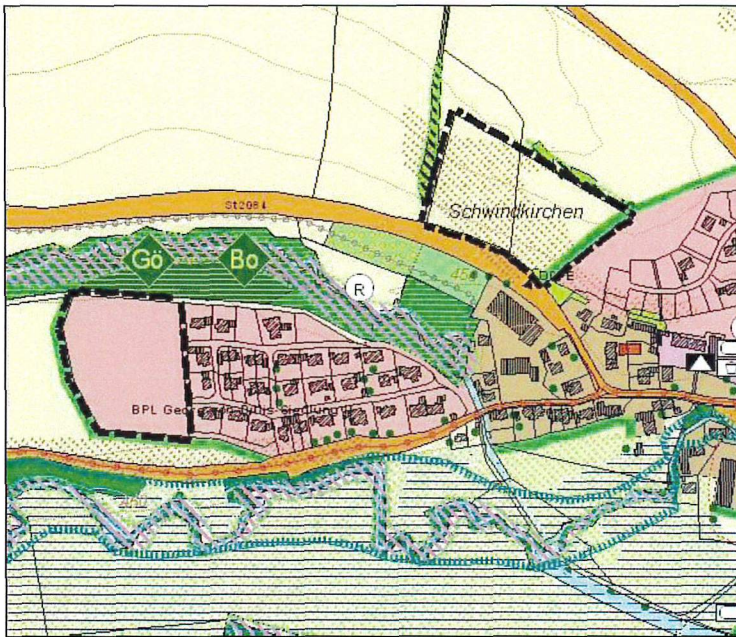
Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald- und Gehölzlebensräumen

Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen

4.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)

Der Änderungsbereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, in welche im Osten die Gebietseingrünung des benachbarten Wohngebietes hineinragt, dargestellt. Zugleich ist für einen stark geneigten Teilbereich im Flächennutzungsplan zur Vermeidung von Bodenerosion eine angepasste Bewirtschaftung als Pla-

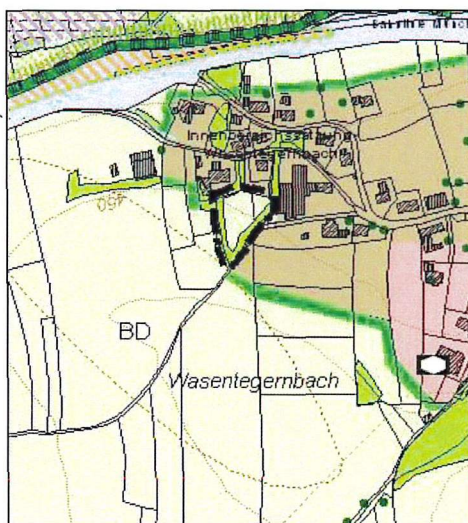
nungsziel verankert. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, im Norden und Westen grenzen an den Änderungsbereich Gehölze an, von welchen die westlichen als Biotop kartiert und als besondere Gehölzlebensräume im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding angesprochen sind. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084. Der Änderungsbereich „Schwindkirchen West“ ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als geplante Wohnbaufläche, welche einzugrünen ist, dargestellt. Die Fläche wird aktuell ebenso wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen an den Änderungsbereich „Schwindkirchen West“ gewässerbegleitende Gehölze an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)

4.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A)

Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Südwest“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche von bestehenden Gehölzen eingerahmt und von landwirtschaftlich und mischbaulich genutzten Flächen umgeben ist.

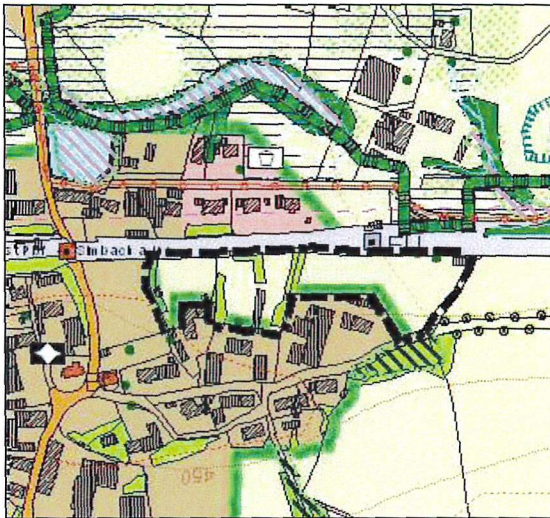


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31)

4.19 Bereich „Wasentegernbach Ost Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Ost Südlich der Bahnlinie“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine

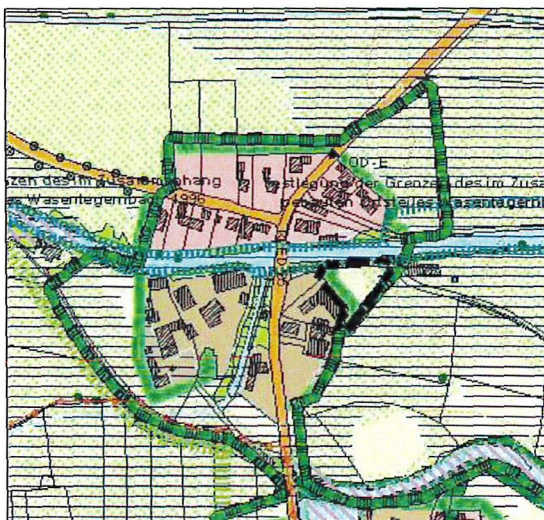
20-kV-Mittelspannungsstromleitung mit einem Schutzzonenbereich von je 2,50 m. Im Süden und Westen ragt die Gebietseingrünung der südlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen in das Plangebiet. Während die südlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind, ist die westlich angrenzende gemischte Baufläche bislang noch nicht realisiert. Ferner sind im Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bestehende Gehölze und Einzelbäume verankert. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist in Teilbereichen von entsprechenden Gebäuden und Betriebsflächen geprägt. Im Norden grenzt an das Plangebiet die Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von mischbaulich und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

4.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost (Nr. 20)

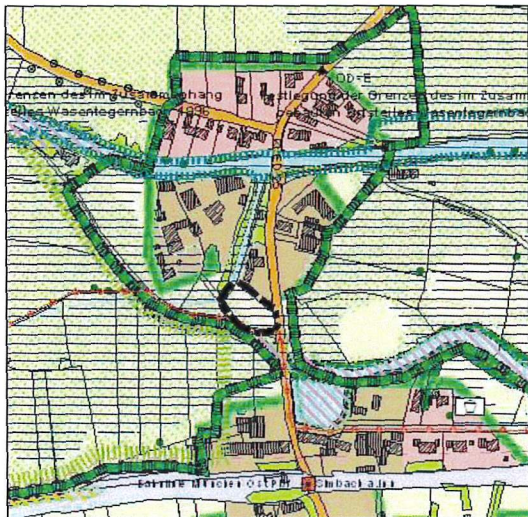
Der Bereich „Wasentegernbach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt. Im Nordosten ragt in den Änderungsbereich das Überschwemmungsgebiet der Isen, zugleich ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan als Planungsziel die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert. Der Änderungsbereich ist im Norden von der Isen, im Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft und im Westen von gemischten Bauflächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20)

4.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

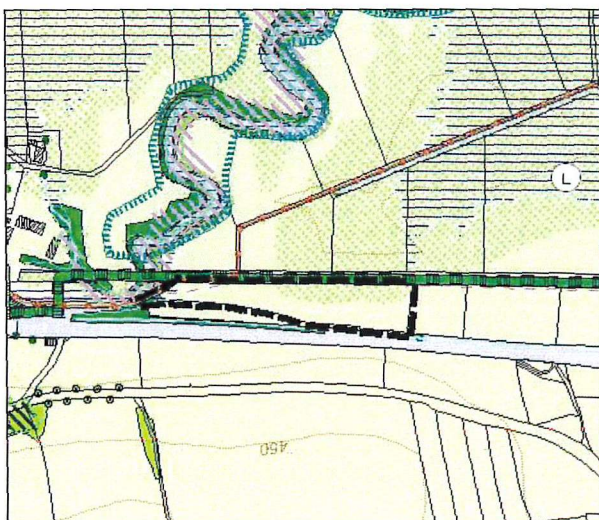
Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Mitte“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist der Änderungsbereich Teil des Überschwemmungsgebietes der Isen, zugleich ist für den westlichen Bereich als Planungsziel im Flächennutzungsplan die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert. Der Änderungsbereich grenzt im Osten an die Kreisstraße ED 25 und im Nordosten an gemischte Bauflächen an. Im Westen und Süden schließen ein Grabenlauf, das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ sowie Flächen für die Landwirtschaft an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

4.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17)

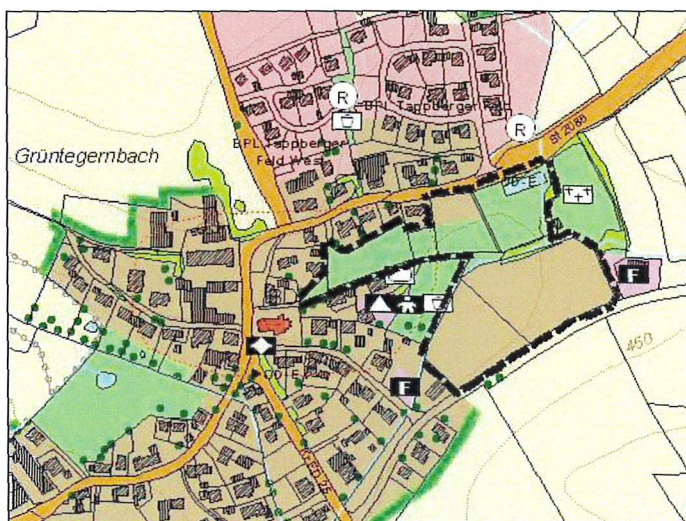
Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche im Norden in Be- nachbarung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ als Pla- nungsziel eine extensive Grünlandnutzung verankert ist. Das Plangebiet, welches zwischen Bahnlinie und Landschaftsschutzgebiet liegt, wird aktuell, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaft- lich genutzt. Im Westen verläuft innerhalb des Änderungsbereiches eine Gasleitung.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaik“ (Nr. 17)

4.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

Der Änderungsbereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit gliedernder Grünfläche, welche einen teils gehölzbestandenen Grabenlauf einfasst, dargestellt. Im Nordosten liegt ein zur Regenrückhaltung angelegtes Stillgewässer. Im Osten grenzen an den Änderungsbereich der Friedhof und die Feuerwehr, im Norden die Staatstraße St 2086 bzw. bebaute Flächen an. Die westlich anschließenden Flächen sind durch den bebauten Ortskern von Grüntegernbach mit Mischbauflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen geprägt, im Süden folgen Flächen für die Landwirtschaft.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

4.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

Der Änderungsbereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellt. Zugleich ist für Teilflächen das Planungsziel einer „angepassten Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion“ verankert. Das Plangebiet ist weitgehend von Flächen für Wald umgeben. Im Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

5. Anlass der Planänderung in Bezug auf die einzelnen Teilbereiche

5.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19)

Der bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommene Bereich wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Auch aufgrund des westlich der Kreisstraße ED 13 geplanten Biomassekraftwerkes Hampersdorf und in Zusammenhang mit den im Süden bestehenden Mischbauflächen sowie dem im Osten gelegenen landwirtschaftlichen Gehöft, stellt die Wohnbaufläche eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des nördlichen Bereiches von Hampersdorf dar. Eine Einbindung der Baufläche in die Umgebung wird durch eine Gebietseingrünung erzielt, welche bereits im Flächennutzungsplan planzeichnerisch verankert und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren ist.

5.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

Um die Flächen nordöstlich von Dorfen, welche sowohl für die Erholungseignung als auch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung sind, zu sichern, wird der Bereich östlich Furt als Grünfläche ausgewiesen. In diese werden bestehende Gewässerläufe und Gehölzstrukturen eingebunden, welche teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und welchen teils durch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung beigegeben wird. Der Sicherung der Grünfläche kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu.

5.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

Bereits aktuell sind die Kapazitäten der bestehenden Sportflächen in Dorfen nahezu vollständig ausgeschöpft. In Zusammenhang mit dem erwarteten Bevölkerungsanstieg und der in der Folge neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird der Bedarf an Sportflächen weiter ansteigen. Demzufolge sieht die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung der bestehenden Sportflächen an der Mühlangerstraße nach Süden vor. Der Standort ist im besonderen aufgrund der Nähe zu den bestehenden Sportstätten und aufgrund der infrastrukturellen Erschließung, u. a. durch den Isen-Vilstal-Radweg geeignet. Derzeit liegen die Erweiterungsflächen ebenso wie die bestehenden Sportflächen im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“. Ein Antrag zur Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze, welcher u. a. dadurch begründet ist, dass die Flächen aktuell keine besonderen Bedeutungen im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes erfüllen, ist bereits durch die Stadt Dorfen für den Bereich der bestehenden Sportflächen veranlasst und könnte auf den Bereich der Erweiterungsfläche mit entsprechender Begründung ausgedehnt werden. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding ist bei Umsetzung einfacher Sportflächen ohne Nebenbauten (z. B. Gebäude, Zäune) unter Einbindung und Erhaltung vorhandener Landschaftsstrukturen eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung denkbar. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München wurde der Hinweis gegeben, dass

sich aufgrund der Lage in Isen-Nähe für die Anlage von Sportflächen erhöhte Aufwendungen ergeben können.

5.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

Durch Erweiterung der Wohnbaufläche östlich am Brühl wird dem Bauflächenbedarf, welcher sich aufgrund der erwarteten und angestrebten Bevölkerungsentwicklung ergibt, Rechnung getragen (s. übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Der Standort, welcher aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, weist keine naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Hemmnisse auf, die infrastrukturelle Erschließung ist bereits vorgezeichnet. Im Norden und Osten der Erweiterungsfläche wird im Übergang zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ eine Gebietseingrünung verankert, welche zum einen eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung gewährleistet und zum anderen einen Puffer zu den hochwertigen Flächen des Landschaftsschutzgebietes schafft. Um der Bedeutung des Landschaftsschutzgebietes adäquat Rechnung zu tragen, werden im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zugleich die Teilflächen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet liegen, zurück genommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)

~~Die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche soll aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs teilweise als Wohnbaufläche entwickelt werden (s. auch übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Zugleich werden im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, umfängliche Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen würdigen. Im Flächennutzungsplan ist ferner eine etwaige Trasse der zu verlegenden Bahnlinie eingetragen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zwischen dieser und den angrenzenden Bauflächen in Abhängigkeit der Ergebnisse eines Schallgutachtens ein entsprechender Abstand einzuhalten (s. auch Pos. 6.5). Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache wird den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus können umfängliche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl umfänglich umgesetzt.~~

5.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

~~Nicht zuletzt aufgrund der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Reithel“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort Dorfen zu sichern und zu stärken und durch~~

~~Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung die Auspendlerquote gering zu halten. Dabei wird seitens der Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang angestrebt. Die Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten entspricht im Besonderen den Vorgaben der Landesentwicklung. So wird in der Begründung zu Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 explizit auf den Beitrag, den interkommunale Kooperationsformen (z. B. regionale Gewerbeflächenpools) zur Reduktion von Neuversiegelungen leisten können, hingewiesen. Aufgrund von im Osten angrenzenden Waldflächen ist eine „natürliche“ Einbindung der zukünftigen Gewerbeflächen nach Osten gegeben. Zugleich wird im Nordosten eine Eingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur verankert. Gleichfalls wird zu den wertvollen Waldbeständen ein ausreichender Abstand durch Darstellung von Grünflächen gewahrt. Die naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche wurden bei der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche bewusst nicht in Anspruch genommen, um deren Beeinträchtigungen zu vermeiden.~~

~~Im Flächennutzungsplan ist ferner die Trasse der Bundesautobahn A 94 mit Anbauverbotszone aufgenommen. Der Bereich innerhalb der Anbauverbotszone ist von Bebauung freizuhalten. Die darüber hinaus gehende Anbaubeschränkungszone ist soweit möglich von Bebauung frei zu halten.~~

5.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

~~Auch die Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan südlich Winkl bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nach Westen trägt dem Bedarf an autobahnnahen Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist. Eine Eingrünung der erweiterten Gewerbefläche nach Westen im Übergang zur offenen Landschaft wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet.~~

~~Die Flächenausweisung wurde aufgrund einer fehlenden Anbindung an bereits realisierte Bauflächen im Vergleich zur Darstellung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zurück genommen. Eine planerische Anbindung ist jedoch aufgrund der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen angrenzenden Gewerbeflächen gewährleistet.~~

~~Im Flächennutzungsplan wurde zudem die Trasse der Bundesautobahn A 94 mit Anbauverbotszone aufgenommen, wobei diese vollständig außerhalb des Änderungsbereiches liegt. Jedoch erstreckt sich die Anbaubeschränkungszone, welche soweit möglich von Bebauung frei zu halten, in das Plangebiet, was im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu würdigen ist.~~

5.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

Die westlich der B 15 und nördlich der Bahnlinie bestehenden Wohnbauflächen sollen nach Süden zur Bahnlinie erweitert werden. Dadurch wird dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, welches eine Konzentration der Wohnbauflächen auf den Hauptort Dorfen vorsieht, um damit die bestehende infrastrukturelle Erschließung zu nutzen und die Verkehrsproblematik nicht weiter zu verschärfen. Zugleich wird im Westen der geplanten Wohnbauflächen in Fortsetzung des Regenrückhaltebeckens und der Birkenallee eine Grünfläche verankert. Diese soll eine gebietsnahe Erholung der zukünftigen Bewohner ermöglichen und den bestehenden Grünzug, welcher sich nach Norden zu den Krautgärten fortsetzt, stärken. Ferner wird durch die Grünfläche eine

Trennung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahndamm“ und der gemischten Bauflächen im Bereich „Obere Mooswiesen“ etabliert. Der den Planbereich durchziehende Gewässerlauf wird ebenso wie die im Bestand vorhandenen Gehölze erhalten und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Zugleich wird in der verbindlichen Bauleitplanung ein Pufferstreifen von mind. 5 m zum Gewässerlauf vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auch die Immissionen, welche aufgrund der Bahnlinie auf das Wohngebiet wirken werden, behandelt und durch entsprechende Maßnahmen gewürdigt.

5.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

Der Bereich „Obere Mooswiesen“ wird im Norden als Wohnbaufläche, im Süden als gemischte Baufläche ausgewiesen, um den entsprechenden Bedarf zu decken (s. übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Der Standort „Obere Mooswiesen“ weist gegenüber anderen Standorten im Bereich Dorfen Stadt den Vorteil auf, dass er außerhalb naturschutzfachlich und wasserrechtlich hochwertiger Bereiche liegt. Das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ sowie die Überschwemmungsgebiete von Isen und Goldach stellen an anderer Stelle natürliche Grenzen der Siedlungsentwicklung dar. Des Weiteren ist die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets durch die bestehende Staatsstraße St 2086 bereits vorgezeichnet. Die im Gebiet vorhandenen Gewässer und Gehölze werden erhalten, eine Eingrünung des Gebietes im Übergang zum Regenrückhaltebecken und zu den Grünflächen im Osten bzw. zur Fläche für Freizeit und Erholung im Westen ist im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits planerisch vorbereitet.

Zur fachlichen Beurteilung der im Gebiet vorhandenen Böden wurde Dipl.-Biologe A. Ringler hinzugezogen. Dieser kam aufgrund von durchgeführten Bodenuntersuchungen zu dem Ergebnis, dass die im Gebiet vorhandenen Böden die Funktion einer CO₂ Speicherung, welche Moorböden zu eigen ist, aufgrund ihres degradierten Zustandes nicht mehr erfüllen, sondern aufgrund einer landwirtschaftlich bedingten, starken Vorentwässerung die Fläche vom CO₂-Speicher zum CO₂ - Spender mutierte.

5.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

Der ursprünglich mit einer Flächengröße von ca. 9,76 ha dimensionierte Änderungsbereich wurde unter anderem bedingt durch die Möglichkeiten, welche sich zwischenzeitlich zur wohnbaulichen Entwicklung des Bereiches „Ehemalige Ziegelei Meindl“ ergaben, auf ca. 1,52 ha zurück genommen. Die verbleibende Fläche dient der Arrondierung der bereits nördlich des Oberfeldes geplanten Wohnbauflächen. Auch wenn im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits eine Gebietseingrünung planerisch vorbereitet ist und im Osten umfängliche Grünzüge anschließen, ist aufgrund der exponierten Lage des Gebietes bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne das Augenmerk im Besonderen auf qualitätsvolle städtebauliche und grünordnerische Konzepte zu richten. Demgegenüber sind im Plangebiet keine Strukturen vorhanden, welche naturschutzfachlich oder wasserrechtlich von hoher Bedeutung wären.

5.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11)

Auch wenn der bestehende und künftige Bedarf an Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen vorrangig

durch auf den Hauptort Dorfen konzentrierte Ausweisungen gedeckt werden soll, wird zugleich angestrebt, den Baulandbedarf der in den Ortsteilen ansässigen und nachwachsenden Bevölkerung durch moderate Abrundungen bestehender Bauflächen zu decken.

Im Bereich Oberdorfen soll dies durch eine Erweiterung der Bauflächen westlich des Seebacher Feldes erfolgen. Aufgrund der Nähe des Standortes zum bestehenden Kindergarten sowie zu den bestehenden Sportstätten eignet sich die Fläche besonders für ortsansässige junge Familien. Zudem zeichnet sich das Gebiet durch keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche, wie z. B. strukturierende Gehölze aus, eine Gebietseingrünung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet.

5.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

~~Die Abrundung der geplanten Wohnbaufläche im Osten von Oberdorfen dient dem Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Das Gebiet wird nach Osten Richtung Dorfen eingegrünt, so dass die beiden Bereiche weiterhin optisch ablesbar bleiben. Dem aktuell landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereich kommt keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu, strukturierende Elemente fehlen. Der südlich jenseits eines Weges angrenzende Seebach einschließlich der ihn säumenden Gehölze werden von der Planung nicht tangiert.~~

5.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

~~Das bereits von einer Hofstelle in Anspruch genommene Gebiet, wird auch planerisch an die im Norden und Westen bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen angebunden. Die Baufläche wird durch Gebietseingrünung in die umgebende landwirtschaftliche Flur insbesondere optisch eingebunden.~~

5.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

~~Durch Umwidmung der gemischten Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche werden die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kindergartens geschaffen und damit dem vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung getragen.~~

5.15 Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31)

~~Durch Aufnahme einer Wohnbaufläche wird dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen und zugleich eine moderate Abrundung der bestehenden Bauflächen erzielt. Im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur wird zur Einbindung der Bauflächen in die Umgebung eine Eingrünung im Flächennutzungsplan verankert.~~

5.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

~~Der bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommene Bereich wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Aufschüttungsfläche dargestellt, um durch Auftrag von Bodenaushub u. a. aus geplanten Infrastrukturmaßnahmen die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit verbessern zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Aufschüttung, welche zugleich mit entspre-~~

~~ehenden naturschutzfachlichen Auflagen verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen. Zugleich wird im Rahmen dieser geprüft, ob die im Bestand vorhandene 20-kV-Mittelspannungsstromleitung gefährdet ist. Die Flächengröße des Änderungsbereiches wurde von ca. 8,64 ha auf ca. 5,67 ha reduziert, um zu den westlich gelegenen Gewässern und dem nördlich liegenden Gehöft entsprechende Schutzabstände zu gewährleisten.~~

5.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Rücknahme) (Nr. 14)

Um den Wohnbaulandbedarf im Bereich Schwindkirchen decken zu können und dabei zugleich kompakte, arrondierte Siedlungskörper zu entwickeln, wird die im Nordwesten bestehende Wohnbaufläche von Schwindkirchen nach Westen erweitert und im Übergang zur freien Landschaft eingegrünt. Aufgrund der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2084 ist die zukünftige Erschließung des Gebietes bereits vorgezeichnet und ein reibungsfreier Verkehrsabfluss sichergestellt. Darüber hinaus besteht eine Erschließungsmöglichkeit von Osten über den Lehrer-Jaud-Weg. Da das Plangebiet stark geneigt ist, ist es als Wohngebiet von besonderer Attraktivität, erfordert jedoch auch ein qualitativvolles städtebauliches Konzept, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenhang mit einer qualitativvollen Grünordnung zu erstellen ist. Dabei sollte auf eine reliefangepasste Bauweise, welche auf Geländemodellierungen weitgehend verzichtet, das Augenmerk gerichtet werden. Die bislang im Westen von Schwindkirchen im Flächennutzungsplan verankerte, jedoch noch nicht realisierte Wohnbaufläche wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wird einer städtebaulich kritisch zu bewertenden spornartigen Entwicklung entgegen gewirkt.

5.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A)

~~Durch Abrundung der gemischten Baufläche wird dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe Rechnung getragen. Die im Bestand vorhandenen Gehölze, welche eine natürliche Eingrünung der geplanten Bauflächen gewährleisten, werden gesichert.~~

5.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

~~Der bereits teilweise durch Bebauung und Betriebsflächen geprägte Bereich, welcher aufgrund seiner Lage zwischen gemischten Bauflächen und Bahnlinie als Baulücke wirkt, soll baulich geschlossen werden, um den Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Im Osten wird im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Eingrünung der Bauflächen verankert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Emissionen, welche aufgrund der angrenzenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirken werden, zu beleuchten und ggf. durch entsprechende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen zu würdigen.~~

5.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost“ (Nr. 20)

Die Aufnahme des Bereiches „Wasentegernbach Nordost“ dient der Bereitstellung von Wohnraum durch Arrondierung bestehender Bauflächen. Bei Abgrenzung der Baufläche wurden die Über-

schwemmungsflächen der Isen, für welche der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgrund der angrenzenden landschaftlich hochwertigen Bereiche ergänzend eine extensive Grünlandnutzung vorsieht, bewusst ausgespart, um etwaige Beeinträchtigungen sowohl von Natur und Landschaft als auch des Menschen durch die Hochwassergefahr zu vermeiden. Durch eine bereits im Flächennutzungsplan verankerte Randeingrünung wird zudem ein adäquater Übergang von der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen.

5.21 Bereich „Wasentegernbach Mitte“ (Nr. 34)

~~Durch Abrundung der gemischten Baufläche wird dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe sowie dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen. Der Tatsache, dass die Fläche aktuell im Überschwemmungsgebiet der Isen liegt und für den südwestlichen Bereich im Flächennutzungsplan das Planungsziel einer extensiven Grünlandnutzung verankert ist, wird Rechnung getragen, indem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die naturschutzfachlichen als auch die wasserrechtlichen Ausgleichserfordernisse ermittelt werden. Konkrete Flächen zum Ausgleich stehen bereits zur Verfügung. Bei Herleitung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Fokus insbesondere auf einen adäquaten Ausgleich der von der Bebauung in Anspruch genommenen Retentionsbereiche gelegt (zu weiteren Planungs- und Gutachtenerfordernissen in Bezug auf den Hochwasserschutz s. Aussagen im Umweltbericht, Kap. 6.21). Zugleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionen, welche aufgrund der benachbarten Kreisstraße ED 25 auf das Plangebiet wirken, gewürdigt, bei Bedarf werden entsprechende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.~~

5.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17)

Die Ausweisung der Sonderbaufläche Photovoltaikanlage dient der Umsetzung der Ziele der Energiewende. Der Standort grenzt nördlich an die Bahntrasse an, das Landschaftsbild ist in diesem Bereich entsprechend vorbelastet. Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Teilbereiche angestrebte Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung kann auch nach Realisierung der Freiflächenphotovoltaikanlage umgesetzt werden.

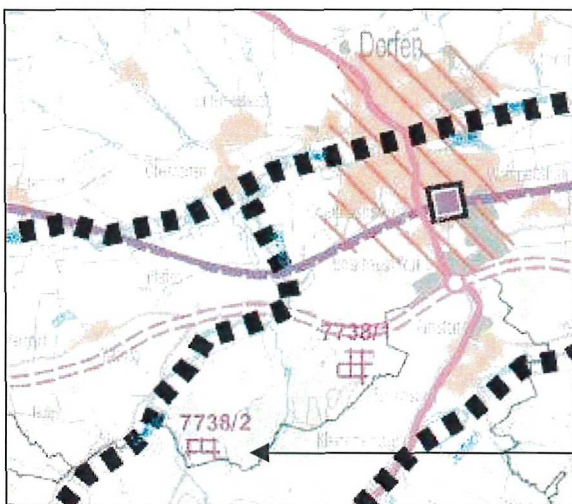
5.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

Im Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ wird durch die Flächennutzungsplanänderung die Errichtung einer Wohnbaufläche planerisch vorbereitet. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits im Norden und Süden als gemischte Baufläche aufgenommenen Teilflächen waren bislang durch eine Grünfläche, in welcher ein Graben verläuft, voneinander getrennt. Um eine Arrondierung der Bauflächen vorzubereiten und zugleich die beabsichtigte zukünftige Nutzung zu verdeutlichen, werden die Flächen als Wohnbauflächen aufgenommen. Durch die Arrondierung, welche im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan ca. 0,44 ha Neubauflächen umfasst, wird dem Anspruch von Landesentwicklung, Regional- und Kommunalplanung Rechnung getragen, die Innenentwicklung zu stützen und dadurch eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Das im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitende städtebauliche und grünordnerische Konzept wird neben der Anbindung an die bestehenden Bauflächen sowie der Würdigung der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2086 den Focus auf die Einbindung der bestehenden Wasserflächen (Graben und Stillgewässer zur Regenrückhaltung) legen.

5.24 Bereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

Der bislang als forstwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommene Bereich, welcher im Regionalplan München, November 2014, als Vorranggebiet 7738/2 ausgewiesen ist (s. Abbildung), wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Abgrabungsfläche dargestellt, um den Abbau von Kies für größere im Gemeindegebiet Dorfen bestehende und geplante Infrastrukturprojekte planerisch vorzubereiten. Die konkrete Ausgestaltung der Abbauplanung, welche zugleich mit entsprechenden Renaturierungsaufgaben verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanung. Gemäß dem Umweltbericht zum Regionalplan München ist für das Vorranggebiet als Folgenutzung eine forstwirtschaftliche Nutzung mit standortgemäßen Mischbeständen vorzusehen. Die Stadt Dorfen beabsichtigt, nach Abbau eine Teilfläche als Badesee zu gestalten.



Darstellung des Vorranggebietes Kiesabbau Nr. 7738/2 im Regionalplan München, November 2014

5.25 - 5.31 Berichtigungen des Flächennutzungsplanes (Nr. 22-26, 36+37)

Bereich Rosenaustraße (Nr. 22)

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Rosenaustraße“ als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt. Zugleich wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Hinweis gegeben, dass sich im Planbereich das unter der Nummer D-1-7738-0202 erfasste Bodendenkmal „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der Markterweiterungen von Dorfen“ befindet. Gemäß Art. 1 DSchG sind Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Bereich Zinniengasse (Nr. 23)

Der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich wurde in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Bahnweg“ als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich Oberdorfen (Nr. 24)

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Zeilhofen-Oberdorfen“ wurde dergestalt erweitert, dass zwei Wohnhäuser in einem Bereich errichtet wurden, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gebietseingrünung für das bestehende Wohngebiet dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich Oberfeld (Nr. 25)

Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Durch Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ wurde für das Grundstück Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich Zeilhofen (Nr. 26)

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche mit Gebietseingrünung, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, wurde als Wohngebiet entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Bereich „Am Brühl“ (Nr. 36)

~~Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Gebiet wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „GE Am Brühl“ in der Fassung vom 08.09.2009 als gemischte Baufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.~~

Bereich „Ausgleichsfläche Kalling“ (Nr. 37)

~~Die Ausgleichsfläche wurde im Jahr 2008 von der Stadt Erding dem Bebauungsplan Nr. 168/IV im Bereich nördlich der ED 7 zugeordnet. Da sich die Fläche im Gemeindegebiet der Stadt Dorfen befindet, werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.~~

6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

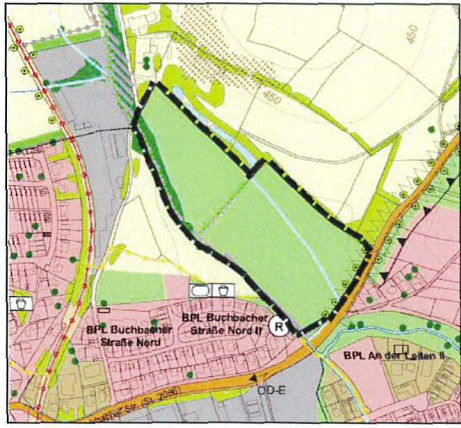
6.1 Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ (Nr. 19)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Norden von Hampersdorf zwischen der Kreisstraße ED 13 und der Staatsstraße St 2086. Jenseits der Kreisstraße grenzt die geplante Sonderbaufläche „Biomasse Hampersdorf“ an, im Übrigen ist der Änderungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft bzw. einem im Osten liegenden landwirtschaftlichen Gehöft umgeben.	Im Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ betroffene Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der das Gebiet umgebenden Kreis- und Staatsstraße auf den Planbereich wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene und überplante Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im nördlichen Planbereich gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,3 ha, wobei ca. 0,2 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,2 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,06 ha - 0,12 ha	

	Bestand	Planung
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Hampersdorf Schrollhamer Feld“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,06 ha und 0,12 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

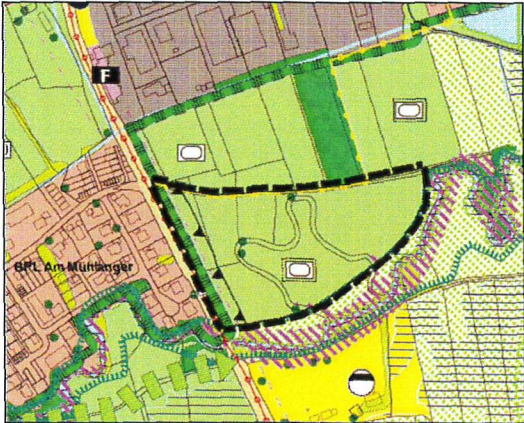
6.2 Bereich „Grünfläche bei Furt“ (Nr. 2)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordosten von Dorfen zwischen der Staatsstraße St 2086 und dem Gewerbegebiet Furt. Der landwirtschaftlich genutzte Planbereich wird von teils gehölzgesäumten Gewässerläufen (Wöllinger Bach und Gräben) durchzogen. Im Nordwesten grenzen eine Gewerbefläche, im Nordosten gehölzgesäumte Stillgewässer an das Plangebiet an.	Der Bereich „Grünfläche bei Furt“ wird als Grünfläche ausgewiesen. In diese werden bestehende Gewässerläufe und Gehölzstrukturen eingebunden, welche teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und welchen teils durch das Arten- und Biotop-schutzprogramm des Landkreises Erding eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen wird.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Aufnahme als Grünfläche sollen die Flächen, welche sowohl für die Erholungseignung als auch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung sind, gesichert werden. Der Sicherung der Grünfläche kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Grünfläche bei Furt“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche von Gewässerläufen (Wöllinger Bach und Gräben), die teilweise von Gehölzflächen gesäumt werden, durchzogen ist. Die gewässernahen Bereiche sind teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding als bedeutsame Feuchtlebensbereiche angesprochen. Die Anbauverbotszone der angrenzenden Staatsstraße St 2086 ragt in den südöstlichen Änderungsbereich, für welchen im Flächennutzungsplan straßenbegleitende Einzelbäume als Planungsziel verankert sind.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich ist von Gewässerläufen, welche teils von Gehölzen gesäumt sind, durchzogen. Während den teils in der amtlichen Biotopkartierung erfassten, teils im ABSP des Landkreises Erding als bedeutsame Feuchtlebensräume angesprochenen Bereichen eine mittlere (Kategorie II) bis hohe Bedeutung (Kategorie III) für Arten und Lebensräume beizumessen ist, kommt den landwirtschaftlich genutzten Bereichen eine geringe Bedeutung (Kategorie I) zu.	Die Planung führt zu einer Sicherung der für Pflanzen und Tiere höherwertigen Bereiche.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Plangebiet ist ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden teilweise anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Aufgrund des Vorhandenseins von mehreren Gewässerläufen ist dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere (Kategorie II) bis hohe Bedeutung (Kategorie III) beizumessen. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit der Planung werden die für die Schutzgüter des Naturhaushaltes höherwertigen Bereiche gesichert.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche genutzten Flächen sowie durch die im Gebiet vorhandenen und umliegenden Gewässer und Gehölze geprägt (Kategorie II). Als Vorbelastung sind die sich im Umfeld befindenden Gewerbe- und Verkehrsflächen zu werten.	Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Gewässer- und Gehölzstrukturen werden durch ihre Einbindung in eine Grünfläche gesichert und gestärkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Zugleich kann das Gebiet zur Erholung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete dienen.	Durch die Aufnahme als Grünfläche wird die Fläche als Erholungsfläche gesichert. Dieser Sicherung kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Durch die Planänderung werden die Strukturen, welche sowohl naturschutzfachlich als auch im Hinblick auf die Erholung von höherer Bedeutung sind, planerisch gesichert.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Durch Einbindung von naturschutzfachlich höherwertigen Gehölz- und Gewässerflächen in die Grünfläche wird eine etwaige Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Neben der Bereitstellung von Bauflächen sind im Zuge des angestrebten Bevölkerungswachstums Grünflächen aus Gründen des Naturschutzes und als Erholungsflächen für die Bewohner der umliegenden Gebiete zu sichern. Durch Sicherung der „Grünfläche bei Furt“ wird ein entsprechender Beitrag geleistet.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Durch Sicherung der Grünfläche bei Furt werden keine kompensationspflichtigen Eingriffe ausgelöst.	
Empfehlung für die Kompensation	-	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Durch Darstellung des Bereiches „Grünfläche bei Furt“ als Grünfläche sollen die Flächen, welche sowohl für die Erholungseignung als auch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung sind, gesichert werden. Der Sicherung der Grünfläche kommt auch in Zusammenhang mit den Wohnbauflächen, welche zwischen Dorfen und Hampersdorf im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet werden, eine herausgehobene Bedeutung zu. Indem die bestehenden Gewässer- und Gehölzlebensräume in die Grünfläche eingebunden und dementsprechend gesichert werden, können etwaige Beeinträchtigungen der naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche vermieden werden. Durch die Aufnahme als Grünfläche werden keine kompensationspflichtigen Eingriffe ausgelöst.	

6.3 Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ (Nr. 3)

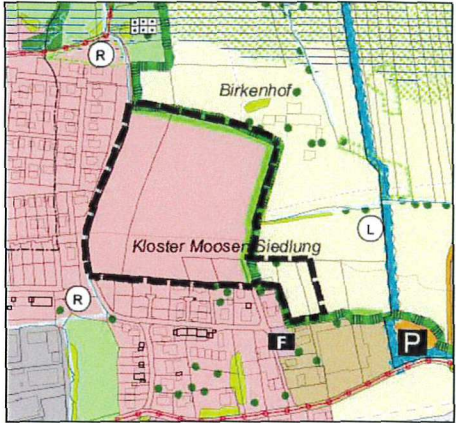
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Dorfen, südlich der Mühlangerstraße und östlich des Isen-Vilstal-	Der Bereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im

	Bestand	Planung
	Radweges. Nördlich grenzen, jenseits der Mühlangerstraße, die bestehenden Sportplätze von Dorfen an. Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Isen, im Weiteren die Kläranlage Dorfen.	Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Bereits aktuell sind die Kapazitäten der bestehenden Sportflächen in Dorfen nahezu vollständig ausgeschöpft. In Zusammenhang mit dem erwarteten Bevölkerungsanstieg und der in der Folge neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird der Bedarf an Sportflächen weiter ansteigen. Demzufolge sieht die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung der bestehenden Sportflächen an der Mühlangerstraße nach Süden vor. Der Standort ist im besonderen aufgrund der Nähe zu den bestehenden Sportstätten und aufgrund der infrastrukturellen Erschließung, u. a. durch den Isen-Vilstal-Radweg geeignet. Derzeit liegen die Erweiterungsflächen ebenso wie die bestehenden Sportflächen im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“. Ein Antrag zur Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze, welcher u. a. dadurch begründet ist, dass die Flächen aktuell keine besonderen Bedeutungen im Sinne der Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes erfüllen, ist bereits durch die Stadt Dorfen für den Bereich der bestehenden Sportstätten veranlasst und könnte mit entsprechender Begründung auf die Erweiterungsflächen ausgeweitet werden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Sportfläche Mühlangerstraße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ eine extensive Grünlandnutzung verankert ist.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich zeichnet sich aktuell durch eine landwirtschaftliche Nutzung unterschiedlicher Intensität aus (Kategorie I bis II). Zugleich sind entlang eines ehemaligen Mäanders der Isen Einzelbäume zu verzeichnen (Kategorie II). Das Plangebiet liegt aktuell, ebenso wie die nördlich angrenzenden, bestehenden Sportplätze im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“.	Die Nutzung als Sportfläche wird ggf. auf Teilflächen, welche aktuell extensiv bewirtschaftet werden zu einer Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren führen.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Lagebedingt ist das Plangebiet durch Auengleye, welche sich aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bildeten, geprägt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden teilweise anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Aufgrund der Nähe zur Isen ist von hohen Grundwasserständen auszugehen (Kategorie II bis III). Im Änderungsbereich selbst sind keine Gewässerläufe zu verzeichnen, jedoch verlief vor Begründung im Plangebiet ein Mäander der Isen. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	In Abhängigkeit eines ggf. mit der Planung einhergehenden geringen Versiegelungsgrades ist von geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes auszugehen. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München wurde der Hinweis gegeben, dass sich aufgrund der Lage in Isen-Nähe für die Anlage von Sportflächen erhöhte Aufwendungen ergeben können.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die Lage in der Isenaue zwischen bebauten Bereichen, Kläranlage, Sportplätzen und offener Landschaft geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind als strukturierende Einzelelemente hervorzuheben (Kategorie II).	Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass die Anlage der Sportfläche mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden sein wird.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen zu. Zugleich kann das Gebiet zur Erholung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete dienen.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem derzeitigen und weiter wachsenden Bedarf an Sportflächen Rechnung. Bei den von der geplanten Nutzung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Emissionen, welche von dem Sportplatz ausgehen werden und ggf. auf das westlich, jenseits des Isen-Vilstal-Radweges angrenzende Wohngebiet wirken können, zu würdigen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Sportflächen an bestehende Sportflächen angrenzende und durch den Isen-Vilstal-Radweg eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung besteht, so dass motorisierte Verkehrsbewegungen reduziert werden können.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Neben der Bereitstellung von Bauflächen sind im Zuge des angestrebten Bevölkerungswachstums auch Flächen für Freizeitbeschäftigungen bereit zu stellen. Zu der Erweiterung der bestehenden Sportflächen bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Gegen eine Nutzung als Sportfläche stehen aktuell noch die sich durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ ergebenden Konflikte. Ein entsprechender Antrag zur Anpassung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist bereits durch die Stadt Dorfen veranlasst. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding ist bei Umsetzung einfacher Sportflächen ohne Nebenbauten (z. B. Gebäude, Zäune) unter Einbindung und Erhaltung vorhandener Landschaftsstrukturen eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung denkbar.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,3 ha, welche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt werden. Gemäß des bayerischen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist für Sport- und Spielplätze ein Kompensationsfaktor von 0,2 sachgerecht, wenn diese nur einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Demzufolge ist in Abhängigkeit des Versiegelungs- und Nutzungsgrades, welcher im Zuge des Genehmigungsverfahrens konkret festzustellen ist und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 3,3 ha Bewertung: Kategorie II; Sonderfall Sportplatz: Faktor: 0,2 Kompensationsbedarf: 0,66 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern eine Umsetzung im Plangebiet nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Durch Darstellung des Bereiches „Sportfläche Mühlangerstraße“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz soll dem bereits vorhandenen und zukünftig weiter ansteigenden Bedarf an Sportflächen Rechnung getragen werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die ggf. teilweise Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten. Indem die Flächen an die bestehenden Sportflächen von Dorfen angrenzen und infrastrukturell, z. B. durch den Isen-Vilstal-Radweg sehr gut erschlossen sind, ist ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geleistet. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, für welche eine extensive Grünlandnutzung als Planungsziel verankert war, als Sportfläche führt ggf. zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Sofern mit der Anlage der Sportfläche eine kleinflächige Versiegelung einhergeht, ist von einem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von ca. 0,66 ha auszugehen (Sonderfall gemäß Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft). Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern dieser nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.4 Bereich „Östlich am Brühl“ (Nr. 4)

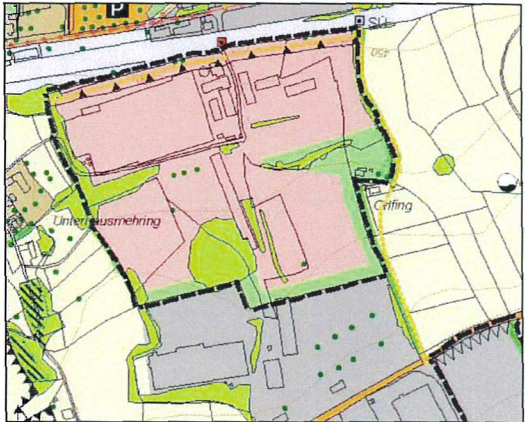
	Bestand		Planung
Graphische Darstellung			
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Dorfen, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Brühl“. Es ist im Süden und Westen von bebauten Flächen, im Osten und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem landwirtschaftlichen Gehöft umgeben.		Der Bereich „Östlich am Brühl“ wird als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt. Zugleich werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung			Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Durch Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird der Bedeutung des Landschaftsschutzgebietes Rechnung getragen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Östlich am Brühl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen und Süden ragen in den Änderungsbereich die Gebietseingrünungen der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete „Am Brühl“ und „Kloster Moosen Siedlung“. Der Osten des Änderungsbereiches, welcher im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ liegt, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt.		
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).		Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Gleye und Braunerde-Gleye, welche sich aus lehmigen Tal-sedimenten bildeten, geprägt. Im Süden des Änderungs-bereiches sind kleinflächig Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München mit hohen Grundwasserständen und für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Zudem kann eine Hochwassergefährdung durch den vorhandenen Wasserlauf am Stiftling (großes Einzugsgebiet südlich der Bahn/Ziegelei, Rückstau aus der Isen) nicht ausgeschlossen werden (Kategorie II bis III). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur Hochwassersicherheit und zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die Lage im Übergang von bebauten Flächen und offener Landschaft geprägt (Kategorie I). Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Norden und günstigen Erzeugungsbedingungen im Süden des Änderungsbereiches zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Norden und Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen im Süden. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im nördlichen und östlichen Planbereich gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Zugleich trägt die Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Südosten des Plangebietes planerisch vorbereiteten Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen, zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes, welche bei Realisierung der Baufläche ausgelöst würden, bei.	

	Bestand	Planung
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,8 ha, wovon ca. 3,4 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 3,4 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 1,02 ha - 2,04 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise im Rahmen der geplanten Ortsrandeingerünung, des Weiteren auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u> : Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Östlich am Brühl“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Die Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Südosten des Änderungsbereiches verankerten Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen und ihre Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, würdigt zugleich die mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes verfolgten Ziele. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Zugleich ist die Rücknahme der Wohnbauflächen, welche im Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ liegen, als Vermeidungsmaßnahme zu werten. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die westlich und südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 1,02 ha und 2,04 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung, des Weitern auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.5 Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ (Nr. 27+ 33)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, südlich der Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach a. Inn und wurde im zentralen Bereich bis zur Schließung der Ziegelei Meindl ebenso wie die südlich anschließenden Flächen gewerblich genutzt. Die Teilfläche im Westen, welche bislang als separater Änderungsbereich „Westlich der ehemaligen Ziegelei Meindl“ (Nr. 33) geführt wurde, wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich ist im Süden von gewerblich genutzten Flächen, im Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Gewerbegebiet ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 „Südlich der Bahn“ verbindlich überplant.	Der Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ wird als Wohnbaufläche mit umfangreichen Grünflächen im Übergang zur südlich angrenzenden Gewerbefläche sowie zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flur verankert. Die im Bestand vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche soll einschließlich der westlich angrenzenden Fläche aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs teilweise als Wohnbaufläche entwickelt werden (s. auch übergeordneter Planungsanlass unter Pos. 1). Zugleich wer-

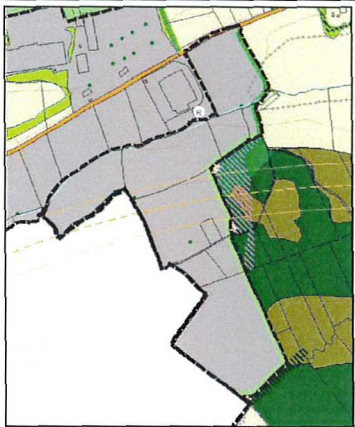
	Bestand	Planung
		den im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, umfängliche Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen würdigen. Darüber hinaus dient die Gebietseingrünung im Osten der Einbindung der Wohnbauflächen in die Umgebung. Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache wird den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus können umfängliche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl umfänglich umgesetzt.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zugleich sind die im Bestand vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist im Norden durch die gewerblichen Gebäude und Betriebsflächen der früheren Ziegelei geprägt, wodurch ein hoher Versiegelungsgrad bedingt ist. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen kommt den Flächen keine Bedeutung zu. Ob die bestehenden Gebäude ggf. in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sind, ist vor Abriss der Gebäude zu prüfen. Den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im südlichen Planbereich kommt eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Tiere und Pflanzen zu, dagegen weisen die im Bestand vorhandenen Gehölze eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) auf.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung schwerpunktmäßig auf bereits versiegelte Flächen konzentriert. Die darüber hinaus in Anspruch genommen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Gehölzbereiche von mittlerer Bedeutung werden erhalten, im Bereich der umfänglichen Grünflächen erfolgt im Vergleich zur derzeitigen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich weitgehend versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind von Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial geprägt. Im zentralen Bereich durchzieht ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten den Änderungsbereich von West nach Ost. In den unversiegelten Bereichen sind die Böden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs weisen sie eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Ggf. sind aufgrund der Vornutzung die Böden verunreinigt. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage ist von hohen intakten Grundwasserflurabständen auszugehen (Kategorie II). Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die versiegelten Bereiche sind als Vorbelastung des Lokalklimas zu werten, da sie sich stärker als die Umgebung erwärmen, dagegen kommt den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu (Kategorie I). Darüber hinaus wirken sich die Gehölze positiv auf das Lokalklima aus (Kategorie II).	Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache, geht mit Realisierung der Planung nur in den derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt. Sollten bei Umsetzung der Planung optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, wird das Landratsamt benachrichtigt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im nördlichen Bereich durch die Gewerbebrache, im südlichen Bereich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Während die Gewerbeflächen als Vorbelastung zu werten sind, sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie I). Dagegen wirken sich die im Bestand vorhandenen Gehölze, insbesondere die an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches liegende Gehölzinsel positiv auf das Landschaftsbild aus (Kategorie II).	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert, wobei im nördlichen Bereich, welcher bereits durch die Gewerbe- und Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei vorbelastet ist, keine negativen Veränderungen zu erwarten sind. Positiv wirkt sich zudem der Erhalt der Gehölze aus sowie die Schaffung von umfänglichen Grünflächen, welche der Einbindung der Wohnbauflächen dienen und zugleich eine optische Trennung zu den südlichen, weiter gewerblich genutzten Flächen bewirken.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen im Süden aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Westen und günstigen Erzeugungsbedingungen im Osten des Änderungsbereiches zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Westen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Bei der Durchführung der konkreten Bauleitplanung wird für den Planungsbereich geprüft, inwieweit sich schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume im Einwirkungsbereich der Bahnlinie befinden. Auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung werden, sofern erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen (passiv, aktiv, architektonisch) festgelegt, um die einschlägigen Orientierungswerte einzuhalten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minde- rung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wird durch Inanspruch- nahme einer Gewerbebrache den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus kön- nen umfängliche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohnge- bieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grund- satz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl somit umfänglich umgesetzt. Etwaige weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter des Natur- haushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der Gehölze sowie durch Darstellung der um- fänglichen Grünflächen, die der Gebietseingrünung und der Trennung zu den südlich angrenzenden ge- werblichen Flächen dienen, gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnah- men erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalterna- tiven	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbe- reitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kom- pensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 15,7 ha, wovon ca. 4,3 ha als Eingriffsfläche zu werten sind, da sie als Wohnbaufläche auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 4,3 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 1,29 ha – 2,58 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der umfänglichen Grünflächen zu realisieren. Darüber hinaus gehende Ausgleichsverpflichtungen sind auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung</u> (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Ehemalige Ziegelei Meindl mit westlicher Randfläche“ soll die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche einschließlich der westlich angrenzenden Fläche aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs teilweise als Wohnbaufläche entwickelt werden. Zugleich werden im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, umfängliche Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen würdigen. Darüber hinaus dient die Gebietseingrünung im Westen und Osten der Einbindung der Wohnbauflächen in die Umgebung. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten, wobei sich die zusätzliche Versiegelung aufgrund der Inanspruchnahme einer gewerblichen Baufläche auf die Bereiche beschränkt, welche aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus sind mit der Planung Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei dieses aufgrund der Bau- und Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei Meindl bereits deutlich vorbelastet ist. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem sich die Wohnbauflächen auf eine Gewerbebrache konzentrieren. Den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird damit im Besonderen Rechnung getragen, umfängliche Erschließungsmaßnahmen werden vermieden, einer Zersiedelung durch Schaffung von Wohngebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 1,29 ha und 2,58 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich teilweise im Rahmen der Ausgestaltung der umfänglichen Grünflächen, des Weiteren auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 6)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen an der Grenze zur Gemeinde St. Wolfgang, deren Gemeindegebiet westlich an den Änderungsbereich angrenzt. Der Änderungsbereich ist von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen im Norden, Westen und Süden umgeben, wobei die Flächen im Norden bereits als Gewerbeflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Osten grenzt ein Wald- und Gehölzbereich an den Änderungsbereich. Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.	Der Bereich „Reithel“ wird als gewerbliche Baufläche mit Gebietseingrünung nach Osten dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nicht zuletzt aufgrund der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Reithel“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort zu sichern und die Auspendlerquote gering zu halten. Dabei wird seitens der Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang angestrebt. Die Ausweisung von interkommunalen Gewerbegebieten entspricht im Besonderen den Vorgaben der Landesentwicklung. So wird in der Begründung zu Grundsatz 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 explizit auf den Beitrag, den interkommunale Kooperationsformen (z. B. regionale Gewerbeflächenpools) zur Reduktion von Neuversiegelungen leisten können, hingewiesen. Aufgrund von im Osten angrenzenden Waldflächen ist eine „natürliche“ Einbindung der zukünftigen Gewerbeflächen nach Osten gegeben. Zugleich wird eine Eingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur sowie ein Abstand zu den wertvollen Waldflächen im Osten durch Darstellung von Grünflächen verankert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem der das Gebiet querende Gewässerlauf durch einen entsprechenden Abstand von der Bebauung gewürdigt. Die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone der A 94 werden von einer Bebauung frei gehalten. Die naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche wurden bei der Abgrenzung der gewerblichen Baufläche bewusst nicht in An-

	Bestand	Planung
		sprach-genommen, um deren-Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Reithel“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, welche von der in Bau befindlichen Trasse der Bundesautobahn A 94 gequert wird, dargestellt. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West. Dieser fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, welche sich kleinflächig in das Plangebiet erstreckt. Im Norden und Nordwesten sind im Änderungsbereich die Gebietseingrünungen des bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Gewerbegebietes verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Nordosten des Änderungsbereiches sind Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial ausgebildet. Nach Süden folgt ein Bodenkomplex von Gleyen, welche sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten bildeten. Im Weiteren aus Lösslehm aufgebaute Braunerden und Pseudogley-Braunerden, welche z.T. tiefreichend humos sind sowie sich aus Altmoränenmaterial gebildete Braunerden und Parabraunerden mit Lösslehmüberdeckung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, der Gewässerlauf fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, welche sich kleinflächig im Nordosten in das Plangebiet erstreckt (Kategorie I bis II).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Zugleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Grünstreifen entlang des Gewässerlaufes ebenso verankert, wie zu dem außerhalb des Plangebietes liegenden hochwertigen Waldbereichen. Zugleich werden um das Gewässer Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung der nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen verankert. Da das Gemeindegebiet St. Wolfgang unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wird die Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit der Nachbargemeinde abgestimmt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist derzeit durch die Lage im Übergang von bebauten Flächen und offener Landschaft bzw. Gehölz- und Waldflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen. Zugleich ist zu würdigen, dass sich das Landschaftsbild durch den Bau der Bundesautobahn A 94 stark verändern wird.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Bau der Bundesautobahn A 94 ausgelöst. Durch den Bau der Gewerbeflächen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter verstärkt, wobei die „natürliche“ Eingrünung durch die bestehenden Wald- und Gehölzflächen im Osten des Plangebietes und die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Nordosten des Änderungsbereiches zur Minderung der Beeinträchtigungen beitragen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Gewerbeflächen im Umfeld der geplanten Bundesautobahn A 94 trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungsbedingungen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass sich der Planbereich durch den Bau der BAB A 94 auch unabhängig von der Ausweisung des Gewerbegebietes „Reithel“ stark verändern wird.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die gewerbliche Baufläche an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bau- und Verkehrsflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebieteingrünung im Nordosten des Planbereichs gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 15,6 ha, wovon ca. 14,6 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 14,6 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 4,38 ha – 8,76 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Reithel“ soll durch Erweiterung der bestehenden bzw. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten gewerblichen Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher in Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn A 94 weiter zunehmen wird, befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Des Weiteren strebt die Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang an. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei sich das Landschaftsbild bereits durch den Bau der BAB A 94 deutlich verändern wird. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gewerbliche Baufläche an eine bestehende Bebauung bzw. an eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Baufläche angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird bzw. aufgrund der im Bestand im Osten angrenzenden Gehölz- und Waldflächen bereits gegeben ist. Zudem wird ein Abstand von der Bebauung zu den wertvollen Waldflächen planerisch durch die Darstellung von Grünflächen vorbereitet. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, welcher von einem Gewässerlauf und der Trasse der im Bau befindlichen BAB A 94 gequert wird und in welchen sich im Norden und Nordwesten die Gebietseingrünung des bestehenden bzw. planerisch vorbereiteten Gewerbegebietes erstreckt, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 4,38 ha und 8,76 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

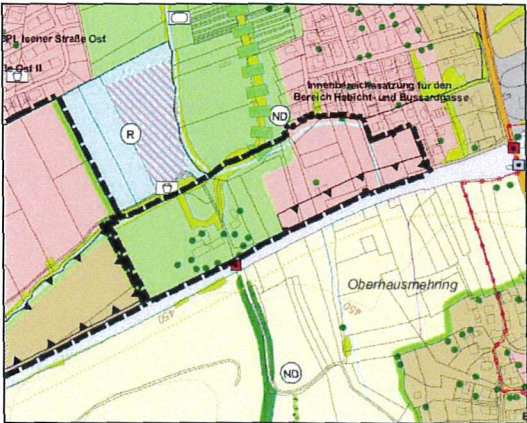
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, östlich der Bundesstraße B 15. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Des weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, für welche im Osten bereits eine gewerbliche Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet wurde. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der in Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.	Der Bereich „Südlich Winkl“ wird als gewerbliche Baufläche mit Gebietseingrünung nach Westen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nicht zuletzt aufgrund der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Südlich Winkl“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort Dorfen zu sichern und die Auspendlerquote gering zu halten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Südlich Winkl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in welche im Osten die Gebietseingrünung der geplanten Gewerbefläche hineinragt. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der in Bau befindlichen Bundesautobahn A 94.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend von Pseudogley-Braunerden, welche z.T. tiefreichend humos sind und sich aus Lösslehm zusammensetzen geprägt. Im Norden ragen Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial in das Gebiet. Der Süden ist von einem Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches wird ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist derzeit durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einzelgehöfte geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen weitestgehend. Zugleich ist zu würdigen, dass sich das Landschaftsbild durch den Bau der Bundesautobahn A 94 stark verändern wird.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Bau der Bundesautobahn A 94, welche im Süden außerhalb des Plangebietes verlaufen wird, ausgelöst. Durch den Bau der Gewerbeflächen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter verstärkt, die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Westen des Änderungsbereiches trägt zur Minderung der Beeinträchtigungen beitragen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Gewerbeflächen im Umfeld der geplanten Bundesautobahn A 94 trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die gewerbliche Baufläche an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im Westen des Planbereichs gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	

	Bestand	Planung
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,5 ha, wovon ca. 2,2 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 2,2 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,66 ha – 1,32 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad</u> der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Südlich Winkl“ soll durch Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten gewerblichen Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher in Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn A 94 weiter zunehmen wird, befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei sich das Landschaftsbild bereits durch den Bau der BAB A 94, deren Trasse südlich des Änderungsbereiches außerhalb des Gemeindegebietes Dorfen verläuft, deutlich verändern wird. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gewerbliche Baufläche an eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Baufläche angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, in welchen sich im Osten die geplante Gebietseingrünung für die östlich angrenzenden planerisch vorbereiteten Gewerbeflächen erstreckt, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,66 ha und 1,32 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.8 Bereich „Am Bahndamm“ (Nr. 8)

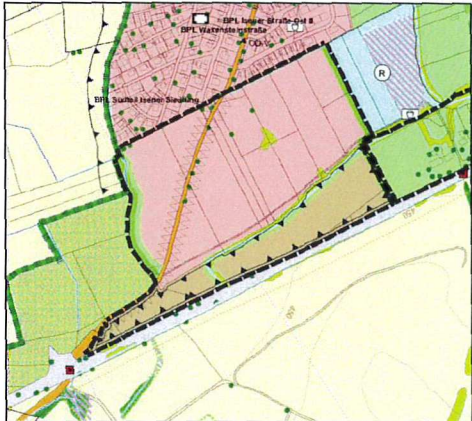
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Westen von Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15 und grenzt nördlich an die Bahnlinie an. Im Nordosten und Osten grenzen Wohngebiete, im Nordwesten Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken sowie im Westen eine geplante Fläche für Freizeit und Erholung an.	Der östliche Änderungsbereich wird im Anschluss an die im Norden und Osten bereits bestehenden Baugebiete als Wohnbaufläche, der westliche Bereich als Grünfläche dargestellt. Der den Planbereich durchziehende Gewässerlauf wird ebenso wie die im Bestand vorhandenen Gehölze erhalten und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird dem Wohnraumbedarf und dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, welches eine Konzentration der Wohnbauflächen auf den Hauptort Dorfen vorsieht, um damit die bestehende infrastrukturelle Erschließung zu nutzen und die Verkehrsproblematik nicht weiter zu verschärfen. Die Aufnahme der Grünfläche im Westen des Änderungsbereiches soll in Fortsetzung des Regenrückhaltebeckens und der Birkenallee eine gebietsnahe Erholung der zukünftigen Bewohner ermöglichen und den bestehenden Grünzug, welcher sich nach Nor-

	Bestand	Planung
		den zu den Krautgärten fortsetzt, stärken. Zugleich wird durch die Grünfläche eine Trennung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahndamm“ und der durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obere Mooswiesen“ planerisch vorbereiteten, gemischten Bauflächen etabliert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Am Bahndamm“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind Gehölze und Einzelbäume in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Ferner verlaufen ein Graben sowie Wasser- und Abwasserleitungen im Plangebiet.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. als Grünfläche intensiv gepflegt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Dem das Gebiet durchziehenden Gewässerlauf sowie den Gehölzen, welche sich im Umfeld der im Gebiet vorhandenen Gebäude befinden, kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung (Kategorie I bis II) für Tiere und Pflanzen zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte und intensiv gepflegte Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Gehölze, welche sich im Westen des Plangebietes befinden, werden durch Einbindung in die Grünfläche gesichert. Zugleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Sicherung des Gewässerlaufes, welcher das Plangebiet durchzieht, sicherzustellen.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das nördliche Plangebiet ist von Gleyen, welche sich aus lehmigen Talsedimenten bildeten, geprägt. Im Süden sind vorrangig Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial zu verzeichnen. Aufgrund der Nutzung als Grünflächen sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im zur Bebauung vorgesehenem Bereich ist gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München mit hohen Grundwasserständen und für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Ein Graben durchzieht das Gebiet im Nordosten (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt. Ferner werden für den Grabenlauf die aus dem Gebiet südlich der Bahn zufließenden Wassermengen ermittelt und ein Nachweis für die Sicherheit vor einem hundertjährigen Hochwasser geführt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die benachbarten, bebauten Flächen, die Bahnlinie und die Erholungsflächen (Regenrückhaltebecken, Grünzug) geprägt (Kategorie I). Die Freifläche ist bereits teilweise bebaut. Die im Gebiet vorhandenen Gehölze tragen zu einer Strukturierung bei (Kategorie II).	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich werden durch Darstellung der Grünfläche der bestehende Grünzug gestärkt und die sich im westlichen Bereich befindlichen strukturgebenden Gehölze gesichert. Dadurch wird auch eine optische Ablesbarkeit der Wohnbauflächen gegenüber der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obere Mooswiesen“ planerisch vorbereiteten gemischten Bauflächen, welche westlich angrenzen, gewährleistet.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Zugleich weist es eine gewisse Bedeutung für die wohnortnahe Erholung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Zugleich werden Flächen für die Erholung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete gesichert. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der angrenzenden Bahnlinie auf das Gebiet wirken können, gewürdigt und ggf. durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bau- und Verkehrsflächen angrenzen und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,1 ha, wovon ca. 2,1 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 2,1 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,63 ha - 1,26 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Am Bahndamm“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche dem Wohnraumbedarf und dem städtebaulichen Leitbild des Flächennutzungsplanes, welches eine Konzentration der Wohnbauflächen auf den Hauptort Dorfen vorsieht, Rechnung getragen werden, um damit die bestehende infrastrukturelle Erschließung zu nutzen und die Verkehrsproblematik nicht weiter zu verschärfen. Die Aufnahme der Grünfläche im Westen des Änderungsbereiches soll in Fortsetzung des Regenrückhaltebeckens und der Birkenallee eine gebietsnahe Erholung der zukünftigen Bewohner ermöglichen und den bestehenden Grünzug, welcher sich nach Norden zu den Krautgärten fortsetzt, stärken. Zugleich wird durch die Grünfläche eine Trennung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Bahndamm“ und der durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Obere Mooswiesen“ planerisch vorbereiteten, gemischten Bauflächen etabliert. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Durch Darstellung der Grünfläche im Westen werden der bestehende Grünzug gestärkt und die sich im westlichen Bereich befindlichen strukturgebenden Gehölze gesichert. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an bestehende Bau- und Verkehrsflächen angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Sicherung der Grünfläche mit strukturgebenden Gehölzen im Westen des Plangebietes den bestehenden Grünzug stärkt. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,63 ha und 1,26 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet umzusetzen.	

6.9 Bereich „Obere Mooswiesen“ (Nr. 18)

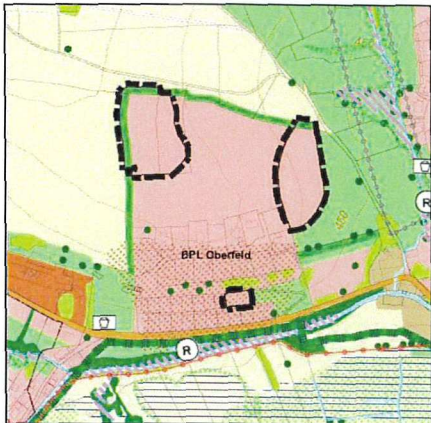
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Dorfen, wird von der Staatsstraße St 2086 gequert, grenzt nördlich an die Bahnlinie und südlich an die Isener Siedlung an. Im Westen verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“. Im Weiteren grenzen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an den Änderungsbereich an.	Im Bereich „Obere Mooswiesen“ werden durch die Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandenen Wohnbauflächen („Isener Siedlung“) sowie von gemischten Bauflächen im Anschluss an die Bahnlinie planerisch vorbereitet. Zudem wird im Übergang zur offenen Landschaft eine Gebietseingrünung verankert. Der bestehende Graben sowie die vorhandenen Gehölze werden erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Darstellung soll der starken Nachfrage an Bauflächen im Bereich Dorfen Rechnung getragen werden. Zugleich wird mit Darstellung einer Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft die Einbindung des Gebietes vorbereitet. Die naturschutzfachlichen Wertigkeiten der Gehölze und des Grabens werden durch Erhalt gesichert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Obere Mooswiesen“ ist bislang im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Ferner sind die den Änderungsbereich querende Isener Straße (St 2086) als Straßenverkehrsfläche sowie ein Grabenlauf, Gehölze und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Im Süden verläuft die Bahnlinie, im Osten grenzen ein Regenrückhaltebecken, im Norden die Wohnbauflächen der Isener Siedlung an. Die geplante Fläche für Freizeit und Erholung setzt sich westlich des Änderungsbereiches bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze fort. Im Weiteren folgen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist durch versiegelte Flächen (Staatsstraße 2086, Schuppen mit Lagerfläche), intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege sowie durch einen Graben und durch Gehölze geprägt. Während die landwirtschaftliche genutzten Flächen und die Wege von geringer Bedeutung (Kategorie I) für Pflanzen und Tiere sind, kommt den Einzelbäumen, Sträuchern sowie dem Grabenlauf eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplanten Wohn- und Mischbauflächen auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentrieren, welche aktuell von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich des derzeit landwirtschaftlich genutzten Weges, welcher von Einzelbäumen gesäumt wird, soll die zukünftige Grenze zwischen Wohn- und Mischbauflächen verlaufen, so dass ein Erhalt der Einzelbäume ebenso angestrebt wird, wie ein Erhalt des entlang des Weges verlaufenden Grabens und des im Plangebiet vorhandenen Einzelgehölzes. Zugleich wird durch die Gebietseingrünung u. a. eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bezweckt.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von Niedermoor- und Übergangsmooren geprägt, im südlichen Bereich dominieren Anmoorgley und humusreicher Gley, stellenweise Moorgley, welche sich aus lehmigen Talsedimenten bildeten. Im Südosten ragen in den Änderungsbereich entlang der Bahn Braunerden aus Lösslehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial sowie im Westen Gleye und Braunerde-Gleye aus lehmigen Talsedimenten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München mit hohen Grundwasserständen und für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Im südlichen Plangebiet ist ein Grabenlauf zu verzeichnen. Dem Plangebiet kommt somit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich genutzter Boden durch Versiegelung verloren bzw. wird in seinem jetzigen Zustand überprägt. Mit Versiegelung und Nutzungsänderung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Ferner wird die Bedeutung, welche den Gehölzen und dem Graben für den Naturhaushalt zukommt, gesichert, indem die Strukturen erhalten und durch Darstellung einer Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft gestärkt werden. Dies trägt auch zur Erfüllung der Zielsetzungen des Klimaschutzes bei. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Bodenuntersuchung einschließlich der Grundwasserstände durchgeführt. Gemäß dieser steht die vorhandene Grundwassersituation einer Bebauung des Baugebiets „Obere Mooswiesen“ nicht entgegen. Die Tragfähigkeit des Bodens wird vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens von einem Baugrundgutachter überprüft. Darüber hinaus werden vor Baubeginn die Möglichkeiten für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung untersucht, erforderliche Retentionsflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechend festgesetzt. Zusätzliche Einleitungen in das bestehende Hochwasserrückhaltebecken werden vermieden. Die Option einer Niederschlagswasserableitung entlang des Westrandes der Isener Siedlung wird in die Planungen zur Entwässerung des Gebietes mit aufgenommen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Staatsstraße St 2086 und dem landwirtschaftlichen Weg geprägt. Als strukturierende Elemente sind die im Gebiet vorhandenen Gehölze und die die Verkehrsflächen bzw. den Grabenlauf säumenden Einzelbäume zu nennen. Während sich der nördliche Bereich als weitgehend ebene Fläche darstellt, steigt der Änderungsbereich nach Südosten zur Bahnlinie an. Als Vorbelastung des Landschaftsbildes tritt die Staatsstraße St 2086, die Bahnlinie sowie die an den Änderungsbereich im Norden angrenzende Bebauung in Erscheinung. In der Gesamtschau ist dem Landschaftsbild, mit Ausnahme der Gehölze, welchen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) beizumessen ist, eine geringe Bedeutung (Kategorie I) beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die umfängliche Bebauung verändert. Zugleich wird durch Darstellung der Gebietseingrünung sowie durch Erhalt der Gehölze eine Sicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet hat für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Zugleich dient eine Teilfläche als Lagerfläche mit Schuppen. Der im Süden des Plangebietes verlaufende landwirtschaftliche Weg, welcher von Einzelbäumen gesäumt wird, wird zur Naherholung von den Bewohnern der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete genutzt, wobei der Weg im Westen in die Staatsstraße 2086 mündet und somit kein Ringschluss zu den im Osten verlaufenden Wegen zu verzeichnen ist.	Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohn- und Gewerberaum gelegt, um dem anhaltend hohen Bauraumbedarf Rechnung zu tragen. Damit verbunden ist ein Verlust an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Lediglich im Südwesten ist ein Teilbereich als Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen ausgegrenzt. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der das Gebiet querenden Staatsstraße St 2086 und aufgrund der südlich angrenzenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Ferner ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Ausgestaltung der Gebietseingrünung das Augenmerk zu legen, damit diese ggf. neben der Eingrünung auch eine Funktion für die Erholung der Bewohner erfüllen und der Regenwasserbewirtschaftung dienen kann.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Bebauung an eine bereits vorhandenen Bebauung angrenzt, die für Natur und Landschaft und für die Erholung hochwertigen Bereiche erhalten werden und durch Darstellung einer Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft eine Stärkung erfahren. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 15,1 ha, wobei als Eingriffsbereich ca. 12,6 ha zu werten sind. Aufgrund der Bedeutung des derzeitigen Bestandes für Natur und Landschaft ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 12,6 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 3,78-7,56 ha Sollte im Rahmen der Konkretisierung der Planung ein Erhalt der Gehölze nicht möglich sein, ist dies bei der detaillierten Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend zu berücksichtigen.	

	Bestand	Planung
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern eine Umsetzung im Plangebiet nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Obere Mooswiesen“ soll durch die Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen der anhaltend hohe Bedarf im Bereich Dorfen gedeckt werden. Zugleich werden die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (St 2086) genutzt und wird der Einbindung des Plangebiets in die Umgebung Bedeutung beigemessen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Emissionen, welche aufgrund der das Gebiet querenden Staatsstraße sowie aufgrund der im Süden verlaufenden Bahnlinie auf das Gebiet wirken, zu würdigen und durch entsprechende Maßnahmen zu lösen. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem sich die Bebauung auf Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentriert, wertvollere Gehölz- und Gewässerlebensräume erhalten werden und der Einbindung in die Umgebung hohe Bedeutung beigemessen wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Freizeit und Erholung aufgenommenen Bereiches als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 3,8 ha bis 7,6 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern dieser nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.10 Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ (Nr. 10)

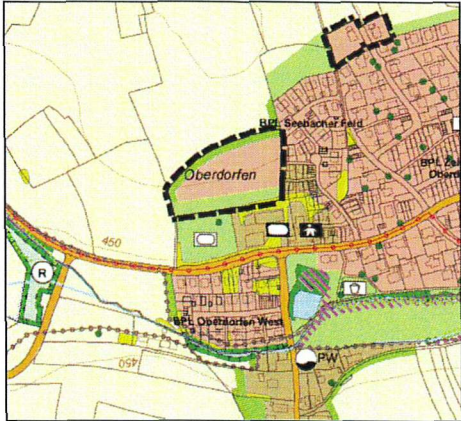
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Dorfen und schließt an die gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Erweiterung vorgesehenen Wohnbauflächen „Oberfeld“ an. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden grenzen bestehende und geplante Wohngebiete und Grünflächen an.	Der Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Auch wenn im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bereits eine Gebietseingrünung planerisch vorbereitet ist und im Osten umfängliche Grünzüge anschließen, ist aufgrund der exponierten Lage des Gebietes bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne das Augenmerk im Besonderen auf qualitätsvolle städtebauliche und grünordnerische Konzepte zu richten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ ist im Flächennutzungsplan aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der planerisch vorbereiteten, jedoch noch nicht realisierten Wohngebietserweiterung „Oberfeld“.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im Westen von Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bedeckt. Im Osten durchzieht ein Kolluvisol, welches sich aus lehmigen Abschwemmassen, vorwiegend Lösslehm gebildet hat und örtlich pseudovergleyt oder vergleyt ist, den Änderungsbereich. Im Norden sind Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lösslehmbeimengung, örtlich mit Lösslehm-Deckschicht zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Zur fachlichen Beurteilung der im Gebiet vorhandenen Böden wurde Dipl.-Biologe A. Ringler hinzugezogen. Dieser kam aufgrund von durchgeführten Bodenuntersuchungen zu dem Ergebnis, dass die im Gebiet vorhandenen Böden die Funktion einer CO₂ Speicherung, welche Moorböden zu eigen ist, aufgrund ihres degradierten Zustandes nicht mehr erfüllen, sondern aufgrund einer landwirtschaftlich bedingten, starken Vorentwässerung die Fläche vom CO₂-Speicher zum CO₂ - Spender mutierte. Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist im Plangebiet mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Aufgrund der Topographie ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nur nach Süden zum Mühlbach hin möglich. Am Mühlbach mit dem einmündenden Seebach besteht derzeit ein Schwachpunkt im Hochwasserschutz für die Stadt Dorfen (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I), grenzen allerdings im Osten an das Plangebiet an.	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Die im Hochwasserschutzkonzept der Stadt Dorfen angedachten Maßnahmen werden in ein vor Baurealisierung umzusetzendes Hochwasserschutzkonzept eingebunden. Zugleich wird eine entsprechende Regenrückhaltung eingeplant.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen geprägt (Kategorie I). Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Aufgrund der exponierten Lage ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Augenmerk auf eine landschaftsangepasste Bebauung zu legen. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.

	Bestand	Planung
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene und überplante Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung einer Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 ha, wovon ca. 1,3 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 1,3 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,39 ha - 0,78 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	

	Bestand	Planung
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Südlich der ehemaligen Wasserreserve“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende bzw. zur Erweiterung vorgesehene Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Aufgrund der exponierten Lage ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Augenmerk auf eine landschaftsangepasste Bebauung zu legen. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, in welchem im Süden die Gebietseingrünung für die planerisch vorbereitete, jedoch noch nicht realisierten Wohngebietserweiterung „Oberfeld“ hineinragt, als Wohnbaufläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,39 ha und 0,78 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.11 Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ (Nr. 11)

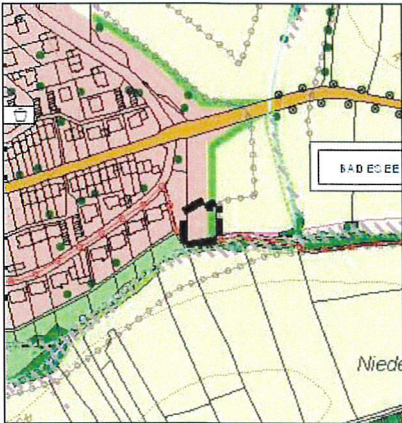
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Nordwesten von Oberdorfen und ist im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten von bestehenden Wohn- und Mischbauflächen umgeben. Im Süden grenzt ein Sportplatz an den Änderungsbe- reich an.	Der Bereich „Oberdorfen westliche Seebacher Feld“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Aufgrund der Nähe des Standortes zum bestehenden Kindergarten sowie zu den bestehenden Sportstätten eignet sich die Fläche besonders für ortsansässige junge Familien.

	Bestand	Planung
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten und Süden ragen in das Plangebiet die Gebietseingrünungen der benachbarten Wohn- und gemischten Bauflächen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerde, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist im Plangebiet mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Aufgrund der Topographie ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nur über das bestehende Kanalnetz oder einen längeren, neuen Kanal zum Seebach möglich. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Vor der Bebauung der Fläche werden die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung eingehend geprüft.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eig-nung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohn-raumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rech-nung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standort-kartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeu-gungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rah-men der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestal-ten, dass die Immissionen, die aufgrund des südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Spielplat-zes auf den Planbereich wirken, gewürdigt und durch Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaß- nahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minde-rung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen an-grenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstel-lung der Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnah-men erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalterna- tiven	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbe-reitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kom- pensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,3 ha, wobei ca. 0,8 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Auf-grund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebau-ungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,8 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,24 ha - 0,48 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Oberdorfen westlich Seebacher Feld“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,24 ha und 0,48 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.12 Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ (Nr. 28)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Südosten von Oberdorfen und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden grenzt eine Wegefläche, im Weiteren der Seebach an den Änderungsbereich an.	Der Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen eine Eingrünung gegenüber der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet. Dadurch bleiben zugleich die beiden städtebaulichen Bereiche Oberdorfen und Dorfen weiterhin optisch ablesbar.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Oberdorfen Ost-Nördlich Seebach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In diese ragt im Norden die Gebietseingrünung einer geplanten, bislang jedoch noch nicht realisierten Wohnbaufläche.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht. Der südlich jenseits eines Weges angrenzende Seebach einschließlich der ihn säumenden Gehölze werden von der Planung nicht tangiert.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch einen Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Änderungsbereich sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Nähe zum Seebach ist jedoch von hohen Grundwasserständen auszugehen (Kategorie II-III). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit in geringfügigem Umfang landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,09 ha, wobei ca. 0,06 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,06 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,02 ha – 0,04 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Oberdorfen-Ost Nördlich Seebach“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt und die optische Ablesbarkeit von Oberdorfen und Dorfen weiterhin gewährleistet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,02 ha und 0,04 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

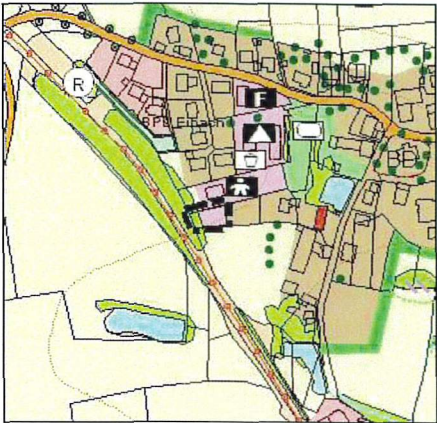
6.13 Bereich „Zeilhofen Süd“ (Nr. 29)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Zeilhofen, südlich der Gemeindeverbindungsstraße und grenzt im Westen und Norden an bebaute Bereiche an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Das bereits von einer Hofstelle in Anspruch genommene Gebiet, wird auch planerisch an die im Norden und Westen bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen angebunden. Die Baufläche wird durch Gebietseingrünung in die umgebende landwirtschaftliche Flur insbesondere optisch eingebunden. Zugleich werden die im Bestand vorhandenen Bäume zur Durchgrünung der Landschaft erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die vorhandene Hofstelle in ihrem Bestand gestärkt. Durch Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur wird zudem eine Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft sichergestellt. Der Erhalt der Einzelbäume stellt darüber hinaus eine Durchgrünung sicher.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Zeilhofen Süd“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, welche bereits weitgehend bebaut ist. Zudem sind bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. In den südwestlichen Änderungsbereich ragt der Schutzbereich einer Richtfunktrasse.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist durch die bestehende Hofstelle mit intensiv genutzten Betriebsflächen und Gebäudeumfeld geprägt. Die Flächen sind teilweise versiegelt. Den unversiegelten Flächen kommt aufgrund ihrer hohen Nutzungsintensität eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Den Siedlungsgehölzen kommt, sofern sie einheimisch sind, eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu (Kategorie II).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei durch Einbeziehung der Hofstelle in die bestehenden gemischten Bauflächen im Wesentlichen der Bestand nachgeführt wird und zudem Einzelbäume, welche von mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind, erhalten werden. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial geprägt. Im Norden ist ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nutzung als Hofstelle sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Unter Dauerbewuchs weisen sie eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund eines im Nordwesten angrenzenden Gewässers ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, was eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie III) bedingt. Aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades kommt dem Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu (Kategorie 0).	Da die überplanten Flächen bereits weitgehend versiegelt sind, gehen allenfalls geringfügig weitere Flächen, welche bereits derzeit intensiv genutzt sind, durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der geringfügige Verlust von versickerungsaktiver Fläche, welche in Bezug auf das Lokalklima jedoch keine besondere Bedeutung aufweist. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die im Bestand vorhandene Hofstelle geprägt, welche den Übergang von der Ortslage Zeilhofen zur umgebenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur markiert (Kategorie I). Die Einzelgehölze tragen zu einem durchgrünten Bild der Hofstelle bei (Kategorie II).	Aufgrund der im Bestand bereits vorhandenen Bebauung wird durch die Planung nur eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes ausgelöst. Positiv wird sich die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung auswirken, indem sie zur Eingrünung der Hofstelle beiträgt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Hofstelle zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt zur Stärkung des landwirtschaftlichen Betriebes bei. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung weitgehend als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Die an den nicht kartierten Ortsbereich anschließenden Flächen sind als Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen bewertet.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Fläche bereits weitgehend bebaut ist, an gemischte Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Verfahren.	
Planungsalternativen	Da mit der Planung die im Bestand bereits vorhandene Hofstelle in die umgebenden gemischten Bauflächen eingebunden werden soll, existieren zu der Planung keine Standortalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha, wobei sich die Fläche bereits im Bestand als Hofstelle mit entsprechenden Betriebsflächen und intensiv genutztem Gebäudeumfeld darstellt. In Verbindung mit der geplanten Gebietseingrünung ist davon auszugehen, dass durch die Anbindung der Hofstelle an die im Bestand bereits vorhandenen gemischten Bauflächen kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst wird.	
Empfehlung für die Kompensation	Sofern ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis durch die Konkretisierung der Planung ausgelöst werden sollte, ist dieses im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der verbindlichen Planung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Zeilhofen Süd“ soll durch Anbindung der im Bestand bereits vorhandenen Hofstelle an die im Norden und Westen bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen die bestehende Hofstelle gestärkt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche ein sachgerechter Übergang von den bebauten Bereichen zur umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flur etabliert. Da der Bereich bereits im Bestand weitgehend versiegelt und intensiv genutzt ist, werden durch die Planung allenfalls geringfügige Mehrversiegelungen ausgelöst. Zugleich wird durch Anlage einer Gebietseingrünung eine adäquate Einbindung der bebauten Flächen in die umgebende Landschaft sichergestellt. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Fläche bereits weitgehend bebaut ist, an gemischte Bauflächen angrenzt und nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind. Unter Würdigung der Tatsache, dass die Fläche bereits im Bestand als Hofstelle mit entsprechenden Betriebsflächen und intensiv genutztem Gebäudeumfeld genutzt wird und darüber hinaus Flächen zur Gebietseingrünung geplant sind, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Anbindung der Hofstelle an die im Bestand bereits vorhandenen gemischten Bauflächen ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst wird. Sollte sich bei Konkretisierung der Planung im Rahmen der Folgeverfahren ein Ausgleichsbedarf ergeben, ist dieser im Rahmen der Ortsrandeingrünung umzusetzen.	

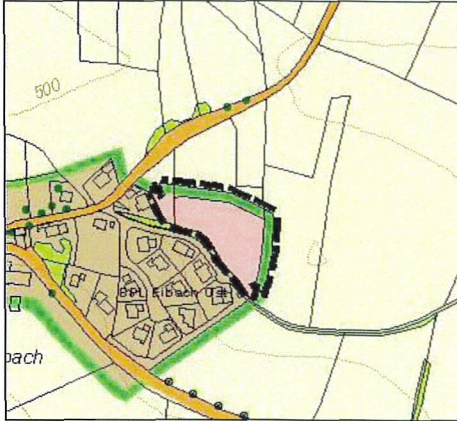
6.14 Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ (Nr. 30)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Eibach, westlich grenzen der Gehölzsaum des Isen-Vilstal-Radweges im Norden die Flächen für Gemeinbedarf von Eibach (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ wird als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch Umwidmung der gemischten Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche werden die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kindergartens geschaffen und damit dem vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung getragen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzen der Gehölzsaum des Isen-Vilstal-Radweges, im Norden die Flächen für Gemeinbedarf von Eibach (Kindergarten, Schule, Feuerwehr) an. Die östlich und südlich gelegenen Flächen sind als gemischte Bauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit in geringfügigem Umfang landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen, womit dem Änderungsbereich eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf. Die Gehölzstrukturen, welche den außerhalb des Plangebietes liegenden Isen-Vilstal-Radweg säumen, leisten einen Beitrag als Trenngrün zu den geplanten Bauflächen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Erweiterung des Kindergartens verändert, wobei die Beeinträchtigung aufgrund der geringen Fläche und des Erhalts von bestehenden Eingrünungsstrukturen gering sein werden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eigenschaft auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Erweiterungsbedarf des bestehenden Kindergartens und somit dem vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen, wobei diese nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen werden. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Gemeinbedarfsfläche an eine bereits bestehende Baufläche angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der im Bestand vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Gehölze, vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Zu dem Planungsziel, die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens zu schaffen und damit dem Bedarf an Kindergartenplätzen der ortsansässigen Familien Rechnung zu tragen, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,1 ha. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,1 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,03 ha – 0,06 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes für das Plangebiet zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Gemeinbedarfsfläche Eibach“ sollen durch Erweiterung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des Kindergartens geschaffen und somit dem Kindergartenplatzbedarf der ortsansässigen Familien Rechnung getragen werden. Eine Eingrünung ist durch Erhalt des Gehölzsaumes, welcher entlang des außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Isen-Vilstal Radweges ausgebildet ist, weiterhin gegeben. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die geringfügige Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Fläche für Gemeinbedarf an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Erhalt von Gehölzen weiterhin sichergestellt ist. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches als Fläche für Gemeinbedarf führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,03 ha und 0,06 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes für das Plangebiet zu realisieren.	

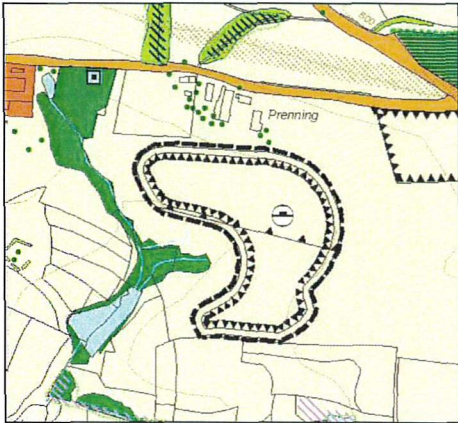
6.15-Bereich „Eibach Nordost“ (Nr. 31)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt im Nordosten von Eibach, grenzt im Südwesten an einen straßenbegleitenden Gehölzstreifen und im Weiteren an gemischte Bauflächen an und ist im Übrigen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Bereich „Eibach Nordost“ wird als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung nach Norden und Osten dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum geschaffen, zum anderen eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Eibach Nordost“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt in den Änderungsbereich die Gebietseingrünung der benachbarten gemischten Bauflächen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Im Westen ragt in den Änderungsbereich die Eingrünung des benachbarten, bereits bebauten Grundstücks.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrs- und Bauflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher fehlen in dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet, demzufolge weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild auf. Die Gehölzstrukturen, welche die außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrswege säumen bzw. die benachbarten Baugrundstücke eingrünen, leisten einen Beitrag als Trenngrün zu den geplanten Bauflächen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minde- rung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen an- grenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstel- lung der Gebietseingrünung im nördlichen und östlichen Planbereich gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalterna- tiven	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbe- reitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kom- pensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha, wobei ca. 0,6 ha als Eingriffsfläche zu werten sind. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungspla- nung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszuge- hen: Eingriffsfläche: ca. 0,6 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,18 ha – 0,36 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Eibach Nordost“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,18 ha und 0,36 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

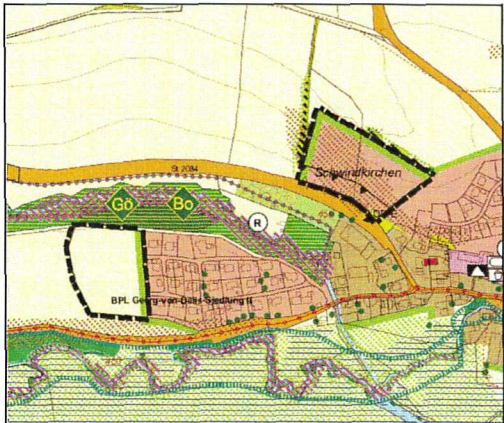
6.16 Bereich „Prenning“ (Nr. 13)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt östlich Algasing, südlich des Gehöftes Prenning. Im Westen und Süden grenzen an das Plangebiet von Gehölzen gesäumte Gewässer an. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Die Fläche wird als Aufschüttungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Darstellung als Aufschüttungsfläche erfolgt, um durch Auftrag von Bodenaushub u. a. aus geplanten Infrastrukturmaßnahmen die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit verbessern zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Aufschüttung, welche zugleich mit entsprechenden naturschutzfachlichen Auflagen verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Prenning“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan, welcher vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert wurde, ist im Änderungsbereich und seinem Umfeld zugleich als Planungsziel der Erhalt bzw. die Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Wald-, Gehölz-, Feucht- und Gewässerlebensräumen verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt aktuell eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kategorie I) zu.	Mit Realisierung der Planung ist der temporäre Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Zugleich ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Aufschüttung die Flächen renaturiert werden, was je nach Ausgestaltung mit Aufwertungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume verbunden sein kann.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich vom Bodenkomplex der Gleye, welche sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten entwickelten, geprägt. Im südlichen Plangebiet herrschen Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, im Gebiet selbst sind keine Gewässer zu verzeichnen, diese grenzen jedoch südlich und westlich an das Plangebiet an (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, jedoch ohne Bedeutung für die Belüftung von besiedelten Gebieten (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung sind Verbesserungen der landwirtschaftlichen Nutzfläche verbunden. Zugleich wird der Wasserhaushalt geringfügig verändert. Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Kaltluftentstehungsfläche kann erhalten werden. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und durch eine Renaturierung, welche sich an die Aufschüttung anschließt, eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden kann. Auch die Ziele des Klimaschutzes können durch die Planung weiter erfüllt werden.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung sowie die westlich und südlich angrenzenden gehölzsäumten Gewässerläufe geprägt. Im Plangebiet sind keine strukturierenden Elemente zu verzeichnen (Kategorie I).	Das Landschaftsbild wird durch die Aufschüttung verändert. Im Anschluss an die Aufschüttung kann durch die Renaturierungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die von der Aufschüttung in Anspruch genommen landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche gemäß Agrarleitplan als Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen anzusprechen sind, werden durch die Maßnahme im Hinblick auf ihre Ertragsfähigkeit verbessert. Die Betroffenheit der einzelnen Belange, z. B. auch von etwaigen Emissionen auf das benachbarte Gehöft werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens detailliert geprüft und erforderliche Maßnahmen (z. B. Abstandsflächen, Lärmschutzwälle) festgelegt.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche insofern feststellen, dass gemäß des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes die im Umfeld bestehenden naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen zu einem Biotopverbundsystem ergänzt werden sollten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass sich die Aufschüttungsfläche auf Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentriert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Gemäß einer naturschutzfachlichen Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer, Würth vom 14.12.2015, sind insbesondere folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen geeignet: „Gliederung der Auffüllung in zeitlich versetzte Abschnitte — Abrücken der Auffüllung mindestens 10 m vom Gehölzbestand im Westen — die Auffüllung ist landschaftsgerecht auszuformen; zum Gehölzbestand im Westen ist eine flache Böschung auszuformen.“	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu. Die detaillierte Planung der Aufschüttung mit entsprechenden Auflagen zur Renaturierung etc. ist Aufgabe der konkreten Genehmigungsplanung.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,7 ha. Gemäß Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer, Würth vom 14.12.2015 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,1 sachgerecht, so dass von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen ist: Eingriffsfläche: ca. 5,7 ha Kompensationsbedarf: ca. 0,57 ha Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Aufschüttungsvorhaben ist Aufgabe der Genehmigungsplanung.	
Empfehlung für die Kompensation	Das Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer empfiehlt, den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf durch Aufwertung eines Pufferstreifens zum westlich verlaufenden Quellgraben zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichbedarfs basiert auf einschlägigen Regeln zur Ausgleichsermittlung bei Abbauvorhaben (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich östlich Algasing, südlich des Gehöfts Prenning, sollen durch Darstellung einer Aufschüttungsfläche die planerischen Voraussetzungen zum Auftrag von Bodenaushub u. a. aus geplanten Infrastrukturmaßnahmen geschaffen werden, um die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit verbessern zu können. Die konkrete Ausgestaltung der Aufschüttung, welche zugleich mit entsprechenden naturschutzfachlichen Auflagen verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen. Mit der Maßnahme sind Verbesserungen der landwirtschaftlichen Nutzfläche verbunden, ebenso bleibt die Bedeutung der Fläche als Kaltluftentstehungsfläche erhalten. Dagegen führt der Bodenauftrag zu geringfügigen Veränderungen des Wasserhaushaltes und zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und durch eine Renaturierung, welche sich an die Aufschüttung anschließt, eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden kann. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Aufschüttungsfläche Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch nimmt, wobei diesen gemäß Landschaftsplan, welcher in den Flächennutzungsplan integriert ist, in Zusammenhang mit den umliegenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen ein Potential zum Aufbau eines Biotopverbundsystems beizumessen ist. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, für welchen die Stärkung eines Biotopverbundsystems als Planungsziel verankert ist, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemäß einer Stellungnahme des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer, Wörth vom 14.12.2015 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,1 sachgerecht, was einen Ausgleichbedarf von ca. 0,48 ha bedingen würde. Der Stellungnahme zufolge sollte der Ausgleich durch Aufwertung eines Pufferstreifens zum westlich verlaufenden Quellgraben realisiert werden.	

6.17 Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ und „Schwindkirchen West“ (Nr. 14)

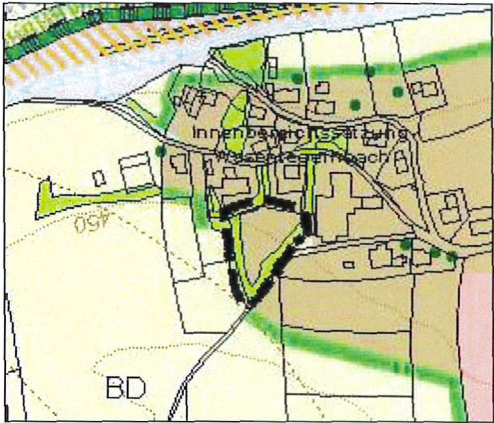
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Der Bereich „Schwindkirchen nördlich der St. 2084“, liegt im stark reliefierten Nordwesten von Schwindkirchen. Im Norden und Westen grenzen Gehölze an den Änderungsbereich, von welchen die westlichen als Biotope kartiert und als besondere Gehölzlebensräume im Arten- und Biotop-schutzprogramm des Landkreises Erding angesprochen sind. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084. Im Osten schließt der Änderungsbereich an bestehende und planerisch vorbereitete Wohnbauflächen an. Der Bereich „Schwindkirchen West“ liegt westlich der bestehenden Wohnbaufläche „Georg-von-Dillis-Siedlung-II“	Der Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ wird als Wohnbaufläche und Gebietseingrünung dargestellt. Der Bereich „Schwindkirchen West“ wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zugleich werden kompakte, arrondierte Siedlungskörper entwickelt und eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zu angrenzenden Gehölzlebensräumen planerisch vorbereitet. Aufgrund der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2084 ist die zukünftige Erschließung des Gebietes bereits vorgezeichnet und ein reibungsloser Verkehrsabfluss sichergestellt. Da das Plangebiet stark geneigt ist, ist es als Wohngebiet von besonderer Attraktivität, erfordert jedoch auch ein qualitativvolles städtebauliches Konzept, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenhang mit einer qualitativvollen Grünordnung zu erstellen ist. Dabei sollte auf eine reliefangepasste Bauweise, welche auf Geländemodellierungen weitgehend verzichtet, das Augenmerk gerichtet werden. Die bislang im Westen von Schwindkirchen im Flächennutzungsplan verankerte, jedoch noch nicht realisierte Wohnbaufläche wird im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zurück genommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit wird einer städtebaulich kritisch zu bewertenden spornartigen Entwicklung entgegen gewirkt.

	Bestand	Planung
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, in welche im Osten die Gebietseingrünung des benachbarten Wohngebietes hineinragt, dargestellt. Zugleich ist für einen stark geneigten Teilbereich im Flächennutzungsplan zur Vermeidung von Bodenerosion eine angepasste Bewirtschaftung als Planungsziel verankert. Der Änderungsbereich „Schwindkirchen West“ ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als geplante Wohnbaufläche, welche einzugrünen ist, dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht, welche insbesondere in Verbindung mit den angrenzenden wertvollen Gehölzlebensräumen von besonderer Bedeutung ist.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerden, welche sich aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial bildeten, geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Seitens des Wasserwirtschaftsamtes München ergeht der Hinweis, dass hinsichtlich der Entwässerung unter Berücksichtigung der starken Hanglage sicherzustellen ist, dass es zu keiner Überlastung bestehender Kanäle oder der alten Goldach durch Regenwassereinleitungen kommt. An der alten Goldach besteht für den Hochwasserabfluss ein Engpass im Bereich des Durchlasses unter der Grüngiebinger Straße und der westlich gelegenen Grundstücke. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem stark reliefierten Bereich sowie durch angrenzende Gehölzflächen, Bau- und Verkehrsflächen geprägt. Im Plangebiet selbst fehlen strukturierende Elemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Sträucher, was in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes (Kategorie I) bedingt.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich wird durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist aufgrund der starken Neigung auf ein landschaftsangepasstes städtebauliches und grünordnerisches Konzept das Augenmerk zu richten.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen zu. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding weist ebenso wie der Bayerische Bauernverband darauf hin, dass sich in Schwindkirchen noch ein rinderhaltender Betrieb im Vollerwerb sowie ein Betrieb mit Angus-Weidehaltung in kleinerem Umfang befinden. Des Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Staatsstraße St 2084 wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dort ist im Besonderen das Augenmerk auch auf ein landschaftsangepasstes, städtebauliches Konzept das Augenmerk zu richten, so dass Geländeänderungen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert bleiben.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,8 ha, wobei ca. 1,5 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 1,5 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,45 ha - 0,90 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Schwindkirchen nördlich der St 2084“ soll durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Anschluss an den vorhandenen Baubestand der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche die Eingrünung der Wohnbaufläche sichergestellt. Der Eingrünung kommt im Besonderen in Zusammenhang mit den angrenzenden, wertvollen Gehölzlebensräumen eine herausgehobene Bedeutung zu. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Reliefs ist bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung das Augenmerk auf eine landschaftsangepasste Bauweise zu legen. Die Rücknahme der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankerten Baufläche im Westen von Schwindkirchen ist sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich positiv zu werten, da dadurch zum einen eine spornartige Entwicklung, zum anderen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die benachbarten Baugebiete dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,45 ha und 0,90 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung realisieren.	

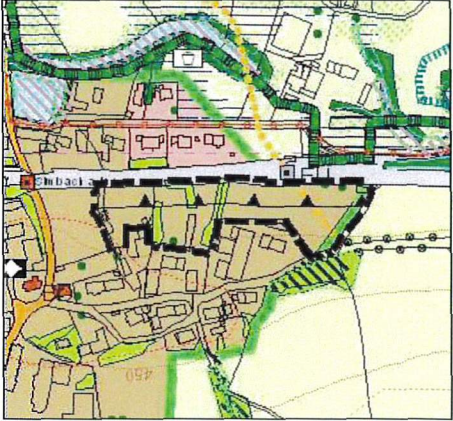
6.18 Bereich „Wasentegernbach Südwest“ (Nr. 31A)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südwesten von Wasentegernbach und grenzt im Norden und Osten an bereits bebaute bzw. zur Bebauung vorbereitete Flächen an. Der Änderungsbereich ist von bestehenden Gehölzen eingerahmt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Südwest“ wird als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Bestand vorhandenen Gehölze, welche bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als zu erhalten verankert waren, werden beibehalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird zum einen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen wird die im Bestand vorhandene Eingrünung durch bestehende Gehölze weiterhin gesichert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Südwest“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche von bestehenden Gehölzen eingerahmt und von landwirtschaftlich und mischbaulich genutzten Flächen umgeben ist.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Den im Bestand vorhandenen Gehölzen kommt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für Tiere und Pflanzen zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die Gehölze von mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere werden erhalten.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das nördliche Plangebiet ist durch Pseudogley-Braunerde aus Lösslehm mit beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial geprägt. Der südliche Bereich ist durch Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial aufgebaut. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I). Die bestehende Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus (Kategorie II).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Die sich positiv auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes einschließlich des Lokalklimas auswirkenden Gehölze werden erhalten.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bebaute Flächen geprägt (Kategorie I). Als strukturierende Elemente und im Hinblick auf die Eingrünung des Plangebietes positiv wirken die im Bestand vorhandenen Gehölze.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Da die vorhandenen Gehölze, welche das Plangebiet natürlich eingrünen, erhalten werden, ist die Auswirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild gering.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der das Plangebiet einrahmenden Gehölze vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,2 ha, wobei ca. 0,14 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,14 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,04 ha – 0,08 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Stärkung der im Bestand vorhandenen Gehölze als Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung</u> (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Südwest“ soll durch Abrundung der bestehenden gemischten Baufläche der Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird die im Bestand vorhandene Eingrünung durch bestehende Gehölze weiterhin gesichert. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und die bestehende Eingrünung des Gebietes erhalten wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Genehmigungsplanung sind zwischen 0,04 ha und 0,08 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Stärkung der im Bestand vorhandene Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.19 Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ (Nr. 32)

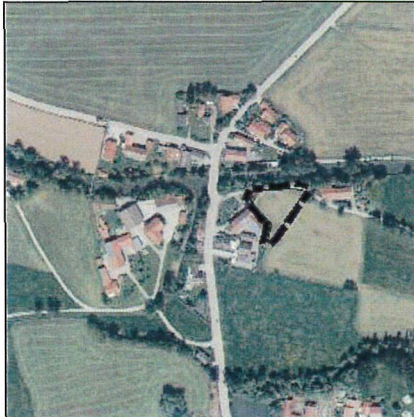
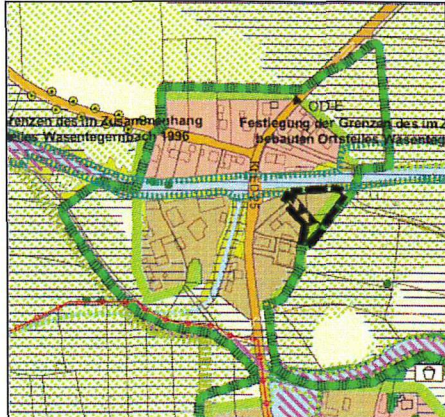
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Wasentegernbach, grenzt im Norden an die Bahnlinie München Ost-Pbf – Simbach a. Inn und im Süden an mischbaulich genutzte Flächen an, welche sich teilweise in den Änderungsbereich erstrecken. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von mischbaulich und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ wird als gemischte Baufläche mit Gebietseingrünung im Übergang zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der bereits teilweise durch Bebauung und Betriebsflächen geprägte Bereich, welcher aufgrund seiner Lage zwischen gemischten Bauflächen und Bahnlinie als Baulücke wirkt, baulich geschlossen und somit dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen. Mit der Gebietseingrünung im Osten wird der Übergang von bebauten Flächen zur landwirtschaftlichen Flur gestaltet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden und Westen ragt die Gebietseingrünung der südlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen in das Plangebiet. Während die südlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind, ist die westlich angrenzende gemischte Baufläche bislang noch nicht realisiert. Ferner sind im Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bestehende Gehölze und Einzelbäume verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Teilbereiche sind von landwirtschaftlichen Gebäuden und Betriebsflächen geprägt. Die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze sind, sofern sie heimisch und standortgerecht sind, von mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen (Kategorie II).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche bereits teilweise bebaut und insgesamt von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Die im Bestand vorhandenen Gehölze werden erhalten, die geplante Gebietseingrünung trägt im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bei.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial aufgebaut. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes ist mit gespannten Grundwasserhältnissen und ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I). Die im Bestand vorhandenen Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Konzept zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung auf der Basis einer Baugrunduntersuchung und unter Berücksichtigung der Kapazität der Kanäle erarbeitet.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Übergang von bebauten Flächen und Verkehrsflächen (Bahnlinie) geprägt (Kategorie I). Als strukturierende Elemente positiv wirken die im Bestand vorhandenen Gehölze.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Zugleich wird durch die Gebietseingrünung im Osten der Übergang zwischen den bebauten Flächen und der offenen Landschaft gestaltet. Durch Erhalt der im Bestand vorhandenen Gehölze können diese weiterhin ihre positive Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erfüllen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Bau- und landbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Da der südöstliche Bereich von Wasentegernbach, außerhalb des nicht kartierten Ortsbereiches, als Ackerstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet wurde, sind diese Bedingungen auch für das Plangebiet anzunehmen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der nördlich angrenzenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung werden, sofern erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen (passiv, aktiv, architektonisch) festgelegt, um die einschlägigen Orientierungswerte einzuhalten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	

	Bestand	Planung
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt, teilweise bereits bebaut ist und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im östlichen Planbereich vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,19 ha, wobei ca. 0,64 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,64 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,19 ha – 0,38 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Ost-Südlich der Bahnlinie“ soll der bereits teilweise durch Bebauung und Betriebsflächen geprägte Bereich, welcher aufgrund seiner Lage zwischen gemischten Bauflächen und Bahnlinie als Baulücke wirkt, baulich geschlossen und somit dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zugleich wird durch Gebietseingrünung im Osten der Übergang von bebauten Flächen zur landwirtschaftlichen Flur gestaltet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, teilweise bereits bebaut ist, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,19 ha und 0,38 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.20 Bereich „Wasentegernbach Nordost (Nr. 20)“

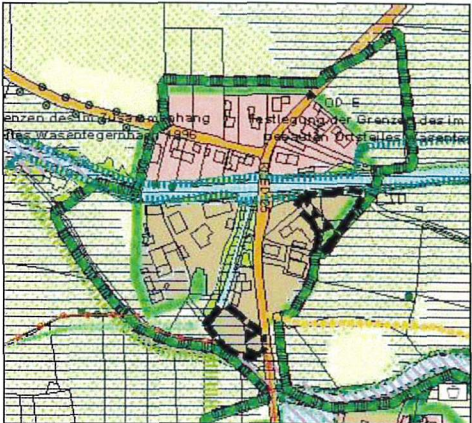
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordosten von Wasentegernbach, südlich der Isen und grenzt im Westen an bebaute Bereiche an. Im Osten schließen das Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Isen an.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Nordost“ wird als gemischte Baufläche mit Gebietseingrünung im Übergang zu den östlich angrenzenden landschaftlich hochwertigen Bereichen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird Bauraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen, zum anderen wird eine Eingrünung der Baufläche im Übergang zu naturschutzfachlich und wasserrechtlich hochwertigen Bereichen planerisch vorbereitet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Wasentegernbach Nordost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung der bestehenden Mischbauflächen im südlichen Bereich dargestellt. Im Nordosten ragt in den Änderungsbereich das Überschwemmungsgebiet der Isen, zugleich ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan als Planungsziel die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert. Der Änderungsbereich wird im Norden von der Isen, im Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft und im Westen von gemischten Bauflächen umgeben.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht und eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen hochwertigen Bereich abgepuffert.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Auengley aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund der benachbarten Isen von hohen Grundwasserständen auszugehen, auch wenn der von der Bebauung in Anspruch genommene Teilbereich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Isen liegt. Dem Plangebiet kommt aufgrund der hohen zu erwartenden Grundwasserstände eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie III) zu. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München ergeht der Hinweis, dass bei Hochwasser der Isen mit Grund- und Hochwasserständen bis nahe an die Geländeoberfläche gerechnet werden muss, weshalb eine Geländeanhebung auf das Niveau der benachbarten Flächen empfohlen wird. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes. Zugleich wird ein Übergang zwischen den bebauten Bereichen im Westen und den naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen im Osten etabliert. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Geländemodellierung und zur Höhe der Gebäude getroffen, welche die Nähe der Isen würdigen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist einerseits durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die im Westen angrenzenden Bauflächen, andererseits durch die im Norden und Osten anschließenden hochwertigen Bereiche (Isen, Landschaftsschutzgebiet) geprägt. Auch wenn das Plangebiet selbst keine strukturierenden Elemente wie Einzelbäume oder Gehölze aufweist, ist ihm aufgrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes eine hohe Bedeutung (Kategorie III) beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Zugleich werden durch Anlage der Gebietseingrünung eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirkt und Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes vermieden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Da der nördliche Bereich von Wasentegernbach, außerhalb des nicht kartierten Ortsbereiches, als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet wurde, sind diese Bedingungen auch für das Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im östlichen Planbereich vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,2 ha, wobei ca. 0,15 ha als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,15 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,05 ha - 0,09 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Nordost“ soll durch Abrundung der bestehenden gemischten Baufläche der Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Zugleich wird durch Darstellung einer Grünfläche ein sachgerechter Übergang von den bebauten Bereichen zu den naturschutz- und wasserrechtlich geschützten Bereichen gestaltet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebietseingrünung für die südlich angrenzenden Bauflächen dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Genehmigungsplanung sind zwischen 0,05 ha und 0,09 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung realisieren.	

6.21 Bereich „Wasentegernbach-Mitte“ (Nr. 34)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Wasentegernbach, westlich der Kreisstraße ED 25. Es grenzt im Norden an gemischte Bauflächen, im Nordwesten an einen Nebenbach der Isen an. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Isen und südliche Quellbäche“. Das Plangebiet selbst liegt im Überschwemmungsgebiet der Isen.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach-Mitte“ wird als gemischte Baufläche dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch Abrundung der gemischten Baufläche wird dem Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Betriebe sowie dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen. Der Tatsache, dass die Fläche aktuell im Überschwemmungsgebiet der Isen liegt und für den südwestlichen Bereich im Flächennutzungsplan das Planungsziel einer extensiven Grünlandnutzung verankert ist, wird Rechnung getragen, indem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die naturschutzfachlichen als auch die wasserrechtlichen Ausgleichserfordernisse ermittelt werden. Konkrete Flächen stehen diesbezüglich bereits zur Verfügung. Bei Herleitung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Fokus insbesondere auf einen adäquaten Ausgleich der von der Bebauung in Anspruch genommenen Retentionsbereiche gelegt. Zugleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Immissionen, welche aufgrund der benachbarten Kreisstraße ED 25 auf das Plangebiet wirken, gewürdigt, bei Bedarf werden entsprechende passive und aktive Schallschutzmaßnahmen im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Bereich „Wasentegernbach-Mitte“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem bedeckt das Überschwemmungsgebiet der Isen den Änderungsbereich, zugleich ist für den westlichen Bereich als Planungsziel im Flächennutzungsplan die extensive Grünlandnutzung in Zusammenhang mit wertvollen Lebensraumkomplexen verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Auengley aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund des benachbarten Gewässers von hohen Grundwasserständen auszugehen. Zudem liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Isen. Die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich untersagt. Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München ist der Einfluss auf den Hochwasserabfluss und die vorhandene Bebauung an Hand eines hydraulischen Modells nachzuweisen. Ein reiner Retentionsraumausgleich ist nicht ausreichend, da der für die Bebauung vorgesehene Planbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis im Abflussbereich liegt. Es kommt insbesondere im nordwestlichen Planbereich zu Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,75 m/s. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Hochwasserabfluss und der Wasserstand bei einer Bebauung dieser Flächen verändern und vorhandene Bebauung stärker als bisher betroffen ist. Dem Plangebiet kommt in der Folge eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie III) zu. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Der Einfluss der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluss und die vorhandene Bebauung wird vor Umsetzung an Hand eines hydraulischen Modells dargestellt, ergänzend werden entsprechende Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich getroffen.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist einerseits durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die im Norden und Osten angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen, andererseits durch die im Westen und Süden anschließenden hochwertigen Bereiche (Gewässer, Landschaftsschutzgebiet) geprägt. Auch wenn das Plangebiet selbst keine strukturierenden Elemente wie Einzelbäume oder Gehölze aufweist, ist ihm aufgrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes eine hohe Bedeutung (Kategorie III) für das Landschaftsbild beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Mischbebauung verändert. Die Beeinträchtigung von hochwertigen Gehölzbereichen wird vermieden.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Die von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Rahmen der landwirtschaftlicher Standortkartierung als Ortsbereich ausgegrenzt und demzufolge nicht bewertet. Da der nördliche Bereich von Wasentegernbach, außerhalb des nicht kartierten Ortsbereiches, als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet wurde, sind diese Bedingungen auch für das Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auszugehen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird zum einen geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und in der Folge auf die bestehende und geplante Bebauung hat. Zum anderen werden aufgrund der benachbarten Kreisstraße ED 25, sofern erforderlich, Schallschutzmaßnahmen (aktiv, passiv) festgelegt, um ein Einhalten der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte sicherzustellen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nur insofern feststellen, wenn die bisherige landwirtschaftliche Nutzung extensiviert würde.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minde- rung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Mischbaufläche an bereits vorhandene Bauflächen angrenzt. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dort ist auch nachzuweisen, dass durch die Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation ausgelöst werden.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,1 ha, welche als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der in der Gesamtschau mittleren Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,13 ha Bewertung: Kategorie II; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,8-1,0 Kompensationsbedarf: 0,10 ha – 0,13 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen des für das Plangebiet zu erarbeitenden grünordnerischen Konzeptes zu realisieren.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Wasentegernbach Mitte“ soll durch Abrundung der bestehenden gemischten Baufläche der Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Im Rahmen der Folgeplanung wird darüber hinaus geprüft, inwieweit die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Isen hat, so dass ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen des Wasserabflusses auf die bestehende und geplante Bebauung zu treffen sind. Weiterhin werden ggf. Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Emissionen der angrenzenden Kreisstraße ED 25 zu treffen sein. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gemischte Baufläche an eine bestehende Bebauung angrenzt. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, für welche in Teilbereichen eine extensive Grünlandnutzung als Planungsziel verankert ist, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,10 ha und 0,13 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des für das Plangebiet zu erarbeitenden grünordnerischen Konzeptes zu realisieren.	

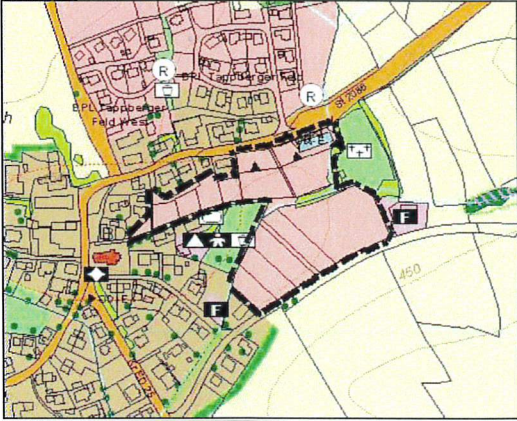
6.22 Bereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ (Nr. 17)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Wasentegernbach, östlich eines Altarms der Isen, zwischen der Bahnlinie und dem Landschaftsschutzgebiet „Isen und südliche Quellbäche“. Es ist im weiteren von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ wird als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zugleich wird an der extensiven Grünlandnutzung, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Planungsziel enthalten ist, festgehalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Ausweisung der Sonderbaufläche Photovoltaikanlage dient der Umsetzung der Ziele der Energiewende. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für Teilbereiche angestrebte Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung kann auch nach Realisierung der Freiflächenphotovoltaikanlage umgesetzt werden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Wasentegernbach Sonderbaufläche Photovoltaikanlage“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, für welche im Norden in Benachbarung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ als Planungsziel eine extensive Grünlandnutzung verankert ist. Im Westen verläuft innerhalb des Änderungsbereiches eine Gasleitung.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).	Mit der Planung ist eine Veränderung der Vegetationsdecke/Nutzung verbunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten der Freiflächen-Photovoltaikanlage aufgegeben. Ein Teil der Fläche wird als Randeingrünung und als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gestaltet werden. Die geplante extensive Grünlandnutzung kann auch nach Errichtung der Photovoltaikanlage umgesetzt werden. Die Randeingrünung und die Ausgleichsflächen kommen dem Schutzgut Tiere/Pflanzen zugute.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch Auengleye, welche sich aus kiesig bis lehmigen Flusssedimenten bildeten, bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Altwaserarmer der Isen von hohen Grundwasserständen auszugehen, Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit dem Bau der Anlage sind keine Einflüsse auf die Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten, wenn zu dem im Westen angrenzenden Altarm der Isen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Frischluftschneisen werden nicht verbaut. Durch die geplanten Bodenverankerungen sind geringfügige Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt zu erwarten.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die im Süden verlaufende Bahnlinie und durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Strukturierend wirkt der Altarm der Isen, welcher im Westen angrenzt. Auch wenn das Plangebiet selbst keine strukturierenden Elemente wie Einzelbäume oder Gehölze aufweist, ist ihm aufgrund der Elemente des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sowie der Bahnlinie, welche als Vorbelastung wirkt, in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) beizumessen.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage verändert, allerdings wird diese aufgrund ihrer Lage nur von den Verkehrsflächen (Bahnlinie, landwirtschaftliche Wege) sichtbar sein.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch die Errichtung der Anlage ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Durch Förderung von regenerativen Energien leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Anlage auf einer Fläche errichtet wird, die an eine Bahnlinie anschließt und die keine besonderen Bedeutungen für die Schutzgüter aufweist. Weitere Vermeidungs- /Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanung/Genehmigungsplanung festgesetzt. Zugleich ist als Vermeidungsmaßnahme zu würdigen, dass die Beeinträchtigungen nur temporär sind, da die Anlage i. d. R. nach 25 Jahren zurückgebaut werden muss.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen hat ein Standortkonzept für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erarbeitet, welchem ein vom Stadtrat beschlossener Katalog an Ausschlusskriterien zugrunde liegt. Die Fläche erfüllt kein Ausschlusskriterium. Positiv zu werten ist ferner, dass die Anlage an eine Bahnlinie anschließt, wodurch eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Kompensationsbedarf ergibt sich gemäß der Hinweise der Obersten Baubehörde vom November 2009 aus der Basisfläche (= eingezäunte Fläche), multipliziert mit dem Kompensationsfaktor, welcher im Regelfall bei 0,2 liegen wird. Eingriffsminimierende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Anlage können den Kompensationsfaktor auf bis zu 0,1 verringern. Nicht zur Basisfläche gerechnet werden mindestens 5 m breite Grünstreifen/Biotopflächen innerhalb der Anlage. Bei einer Eingrünung der Anlage insbesondere mit Gehölzen/Hecken ab 5 m Breite kann der Grünstreifen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Die genaue Eingriffs-Ausgleichsermittlung kann erst im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung/Genehmigungsplanung erfolgen. Aufgrund des Flächenumfangs des Änderungsbereichs wird von folgender Spanne des Ausgleichsbedarfs ausgegangen, welcher jedoch aufgrund von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen weiter reduziert werden kann: Eingriffsfläche: ca. 0,8 ha Ausgleichsbedarf: ca. 0,08 bis ca. 0,16 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Neben Maßnahmen im direkten Umfeld der Anlage bieten sich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen an.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) sowie die Hinweise der Obersten Baubehörde zu „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ in der ergänzten Fassung vom November 2009 (OBB im BayStMI 2009) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	

	Bestand	Planung
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorbereitet werden. Mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert. Durch Lage der geplanten Anlage an einer Bahnlinie wird ein Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung geleistet. Zudem werden keine Flächen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht. Ferner erfüllt der Standort keines der von der Stadt Dorfen im Rahmen eines Standortkonzeptes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zugrunde gelegten Ausschlusskriterien, wenn von dem im Osten angrenzenden Altarm der Isen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Die Darstellung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Sondergebiet führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Detaillierte Angaben zur Ausgleichsermittlung und zur Ausgleichsfläche werden im Bebauungsplan/Genehmigungsplan verankert.	

6.23 Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ (Nr. 21)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Südosten von Grüntegernbach südlich der Staatsstraße St 2086. Im Westen grenzen der Ortskern von Grüntegernbach, im Süden Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten, außerhalb des Änderungsbereiches liegen der Friedhof und die Feuerwehr von Grüntegernbach.	Der Änderungsbereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehenden Wasserflächen sowie das einen Grabenlauf säumende Gehölz werden erhalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung durch Aktivierung von innerörtlich gelegenen Flächen von Grüntegernbach gedeckt. Zugleich werden die Flächen von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung (Gewässer, Gehölze) gesichert.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit gliedernder Grünfläche, welche einen teils gehölzbestandenen Grabenlauf einfasst, dargestellt. Im Nordosten liegt ein zur Regenrückhaltung angelegtes Stillgewässer. Im Osten grenzen an den Änderungsbereich der Friedhof und die Feuerwehr, im Norden die Staatsstraße St 2086 bzw. bebaute Flächen an. Die westlich anschließenden Flächen sind durch den bebauten Ortskern von Grüntegernbach mit Mischbauflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen geprägt, im Süden liegen Flächen für die Landwirtschaft.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I). Dagegen weisen der Graben und die ihn säumenden Gehölze eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf (Kategorie II).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ist. Dagegen werden die Gewässerflächen sowie die Gehölze, welchen eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist, erhalten.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Während der zentrale Änderungsbereich von einem Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten bedeckt ist, prägen den Westen und Süden Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, das Gebiet wird von einem Grabenlauf durchzogen, im Nordosten liegt ein zur Niederschlagswasserbeseitigung angelegtes Stillgewässer. Demzufolge ist dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Wasser beizumessen. Von Seiten des Wasservirtschaftsamtes Weilheim ergeht der Hinweis, dass sich im Plangebiet zwei Gewässer III. Ordnung treffen, die zusammen eine Fläche von ca. 1,5 km ² entwässern. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Vor Bebauung der Fläche werden die abfließenden Wassermengen und möglichen Überschwemmungsflächen ermittelt. Wassersensible Bereiche werden von Bebauung freigehalten. Durch Erhalt der Gewässer sowie der Gehölze werden deren Bedeutung für den Naturhaushalt gesichert und die Ziele des Klimaschutzes umgesetzt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen geprägt. Positiv zu werten sind die strukturgebenden Gewässer und Gehölzsäume. Dem bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Strukturen kommt in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu (Kategorie II).	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert. Zugleich werden die das Landschaftsbild strukturierenden Gewässer und Gehölze erhalten.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen und als innerörtliche Freifläche mit gehölzgesäumten Gewässern zu.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich im östlichen Bereich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Der westliche Bereich wurde als Ortsbereich nicht bewertet. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund der an das Gebiet angrenzenden Staatsstraße auf den Planbereich wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Ferner ist im Rahmen des Bebauungsplanes das Augenmerk auf die Gestaltung des gehölzgesäumten Gewässerlaufes zu richten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Wohnbaufläche an vorhandene Bau- und Verkehrsflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und die Landwirtschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der Gewässer und Gehölze vermieden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von ca. 3.450 Einwohnern an. Daraus ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohn-, gemischten und gewerblichen Bauflächen. Das dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 zugrunde liegende Leitbild, die Bauflächen auf den Hauptort Dorfen zu konzentrieren und dort Wohnbauflächen vorrangig nördlich der Bahnlinie und gewerbliche Bauflächen vorrangig südlich der Bahnlinie zu verankern, war auch für die Standortwahl der im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanenden Bereiche leitend. Zugleich werden in den Ortsteilen maßvolle Erweiterungen für die nachwachsende Bevölkerung planerisch vorbereitet. Ferner wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ebenso wie wasserrechtlich bedeutsame Bereiche bei der Standortwahl gewürdigt.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,8 ha, wobei ca. 2,7 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 2,7 ha Bewertung: Kategorie II; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,8-1,0 Kompensationsbedarf: 2,16 ha - 2,70 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf durch Aufwertung von Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen Rechnung zu tragen.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Grüntegernbach südlich der St 2086“ soll durch innerörtliche Entwicklung von Wohnbauflächen der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Dadurch wird auch dem Anspruch von Landes-, Regional und Kommunalplanung, eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, adäquat Rechnung getragen. Zugleich werden Bereiche, welche von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft sind (Gewässer, Gehölze) in ihrem Bestand gesichert. Des Weiteren wird eine Flächeninanspruchnahme von Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft vermieden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Wohnbaufläche an bestehende Bau- und Verkehrsflächen angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und höherwertige Bereiche durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert werden. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 2,16 ha und 2,70 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet und sofern dies nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.24 „Kiesabbaufläche Osterloh“ (Nr. 35)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze von Dorfen, westlich des Gehöftes Osterloh und ist weitgehend von Flächen für Wald umgeben. Im Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.	Die Fläche, welche im Regionalplan München, November 2014, als Vorranggebiet Kiesabbau 7738/2 ausgewiesen ist, wird als Abgrabungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Darstellung als Abbaufäche erfolgt, um den Abbau von Kies für größere im Gemeindegebiet Dorfen bestehende und geplante Infrastrukturprojekte planerisch vorzubereiten. Die konkrete Ausgestaltung der Abbauplanung, welche zugleich mit entsprechenden Renaturierungsaufgaben verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanung. In dieser ist als Folgenutzung die Anlage von Waldflächen vorzusehen, zugleich sind Festlegungen zur Abbaudauer und zur infrastrukturellen Erschließung zu verankern. Die Stadt Dorfen beabsichtigt, nach Abbau eine Teilfläche als Badesee zu gestalten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Kiesabbaufläche Osterloh“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellt. Zugleich ist für Teilflächen das Planungsziel einer „angepassten Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion“ verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Die Fläche wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt. Der unteren Naturschutzbehörde liegen Hinweise auf Vorkommen des Schwarzstorches in dem großen Waldkomplex um Osterloh vor. In der Folge ist vor Umsetzung des Vorhabens in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, bei welcher festgestellt wird, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. In den Prüfrahmen sind neben den Brutvögeln die Säugetiere (u. a. Fledermäuse) einzubeziehen. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzen die forstwirtschaftlich genutzten Flächen eine mittlere bis hohe Bedeutung (Kategorie II bis III).	Mit Realisierung der Planung ist der Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Die forstwirtschaftliche Fläche wird zugunsten einer Abbaufäche aufgegeben. Zugleich ist davon auszugehen, dass nach Beendigung des Abbauvorhabens die Flächen zu renaturieren sind, womit die Qualität der Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt werden können.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Parabraunerde und Braunerde geprägt, welche, unter Wald örtlich podsolig bzw. örtlich als Podsol-Braunerde ausgebildet sind und sich aus Deckenschotter, z.T. mit geringmächtiger Deckschicht entwickelten. Im Süden zieht sich nach Osten in den Änderungsbereich ein Bodenkomplex der Gleye, welcher sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten entwickelte. Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt (Kategorie II). Im Altlastenkataster des Landratsamtes Erding ist für den südlichen Anschluss an den Änderungsbereich eine Altlast (Kiesgrube Scherer) erfasst. Dort wurden bis ca. 1990 Baumzuschnitte, Grabenaushub etc. verfüllt. Später wurde auch Bauschutt und Straßenaufbruch verfüllt, was jedoch eingestellt wurde. Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, zugleich wird das Gebiet von Gewässerläufen durchzogen (Kategorie II). Den Waldflächen kommt eine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu, jedoch ohne Bedeutung für die Belüftung von besiedelten Gebieten (Kategorie II).	Mit Realisierung der Planung gehen derzeit forstwirtschaftlich genutzte Böden durch Abbau verloren. Mit dem Bodenabbau einher geht eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Ferner geht die Bedeutung der forstwirtschaftlichen Nutzfläche als Frischluftproduktionsfläche verloren. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und sich an den Abbau eine Renaturierung anschließen wird. Auch die Ziele des Klimaschutzes können nach Renaturierung weiter erfüllt werden.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich durch die derzeit forstwirtschaftlich genutzten Nadelwaldflächen geprägt, welche eine mittlere bis hohe Bedeutung (Kategorie II bis III) für das Landschaftsbild erfüllen.	Das Landschaftsbild wird durch die Abgrabung verändert. Im Anschluss an die Abgrabung kann durch die Renaturierungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden, indem bei der Ausgestaltung der Waldflächen das Augenmerk auf eine natürliche Artenzusammensetzung gerichtet wird.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Waldflächen kommt grundsätzlich eine Bedeutung für die Erholungseignung zu, wobei im Änderungsbereich keine Wanderwege ausgewiesen sind.	Durch die Planung wird der Kiesabbau für größere im Gemeindegebiet Dorfen geplante Bauprojekte planerisch vorbereitet. Dabei werden forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Betroffenheit der einzelnen Belange, z. B. auch von etwaigen Emissionen auf das benachbarte Gehöft werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens detailliert geprüft und erforderliche Maßnahmen (z. B. Abstandsflächen, Lärmschutzwälle) festgelegt.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass durch die Abgrabungsfläche Bereich in Anspruch genommen werden, welche bereits im Rahmen des Regionalplans als Vorranggebiet für den Kiesabbau ausgewählt wurden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu. Die detaillierte Abbauplanung mit entsprechenden Auflagen zur Renaturierung etc. ist Aufgabe der konkreten Genehmigungsplanung.	

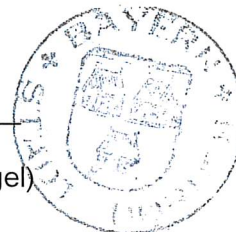
	Bestand	Planung
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca.-in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,8 ha. Gemäß einschlägiger Vorgaben zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs bei Bodenabbauvorhaben ist bei Betroffenheit von Waldflächen von einem eingriffsgleichen Ausgleichsbedarf auszugehen. Eingriffsfläche: ca. 3,8 ha Kompensationsbedarf: ca. 3,8 ha Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Abbauvorhaben ist Aufgabe der Genehmigungsplanung. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass Teilflächen nicht in Anspruch genommen werden und ggf. zur Minderung und Kompensation des Eingriffs dienen können.	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Zusammenhang mit der konkreten Abbauplanung im Umfeld der Abgrabungsflächen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichbedarfs basiert auf einschlägigen Regeln zur Ausgleichsermittlung bei Abbauvorhaben (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung der Ergebnisse</u> (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken/ fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	An der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze von Dorfen soll westlich des Gehöftes Osterloh durch Darstellung einer Abbaufläche der Abbau von Kies für größere im Gemeindegebiet Dorfen bestehende und geplante Infrastrukturprojekte planerisch vorbereitet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Abbauplanung, welche zugleich mit entsprechenden Renaturierungsaufgaben verbunden sein wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsplanungen. Zugleich ist vor Umsetzung des Vorhabens zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist der Verlust von forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen zu werten, welche ggf. auch artenschutzrechtlich von Bedeutung sind. Mit dem Bodenabbau einher geht eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Ferner geht die Bedeutung der Waldflächen als Frischluftproduktionsfläche verloren. Im Hinblick auf die Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist zu berücksichtigen, dass diese temporär sein werden und durch eine Renaturierung, welche sich an den Abbau anschließt, ggf. eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden kann. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Abbaufläche Bereiche in Anspruch nimmt, welche bereits im Regionalplan als Vorranggebiet Kiesabbau ausgewählt wurden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Nadelwald dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemäß einschlägiger Vorgehensweisen bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist bei Abbauvorhaben bei der Betroffenheit von Waldflächen von einem eingriffsgleichen Ausgleichsbedarf auszugehen. Demzufolge läge der Kompensationsbedarf bei ca. 3,8 ha. Im Zuge der konkreten Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Genehmigungsplanung wird zu berücksichtigen sein, dass Teilflächen nicht in Anspruch genommen werden und ggf. der Minderung und Kompensation des Eingriffs dienen können. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Umfeld der Abbauflächen zu realisieren.	

Dorfen, den

3.4.2018
Heinz Grundner

1. Bürgermeister (Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger