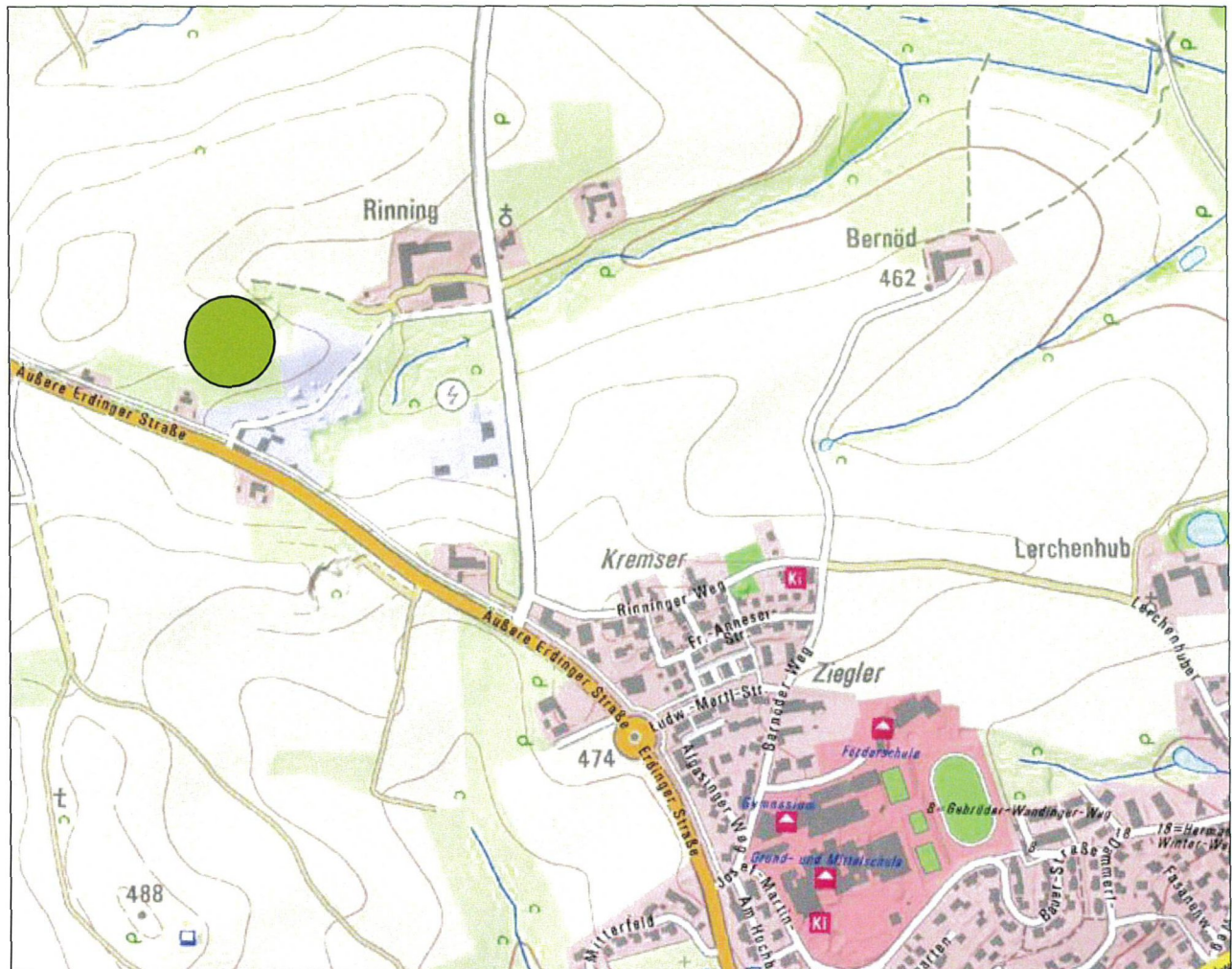


18. Änderung des Flächennutzungsplans Plangebiet "Äußere Erdinger Straße/Rinning"



Inhalt:

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

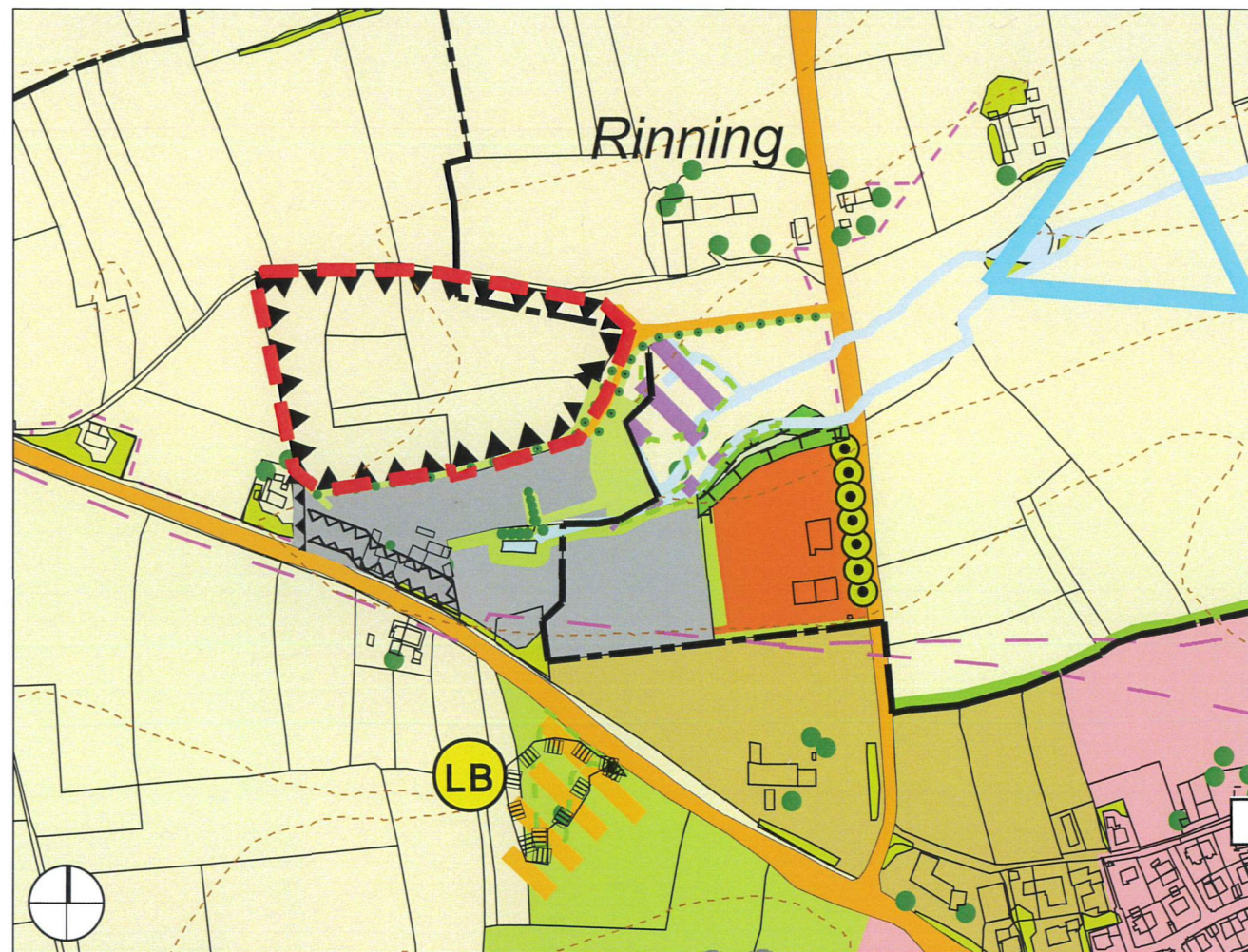
Verfasser:

**ANGER
GROH**

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

Fassung vom 14.06.2023

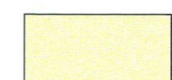
A. Planzeichnung der 18. Flächennutzungsplanänderung: Plangebiet "Äußere Erdinger Straße / Rinning"

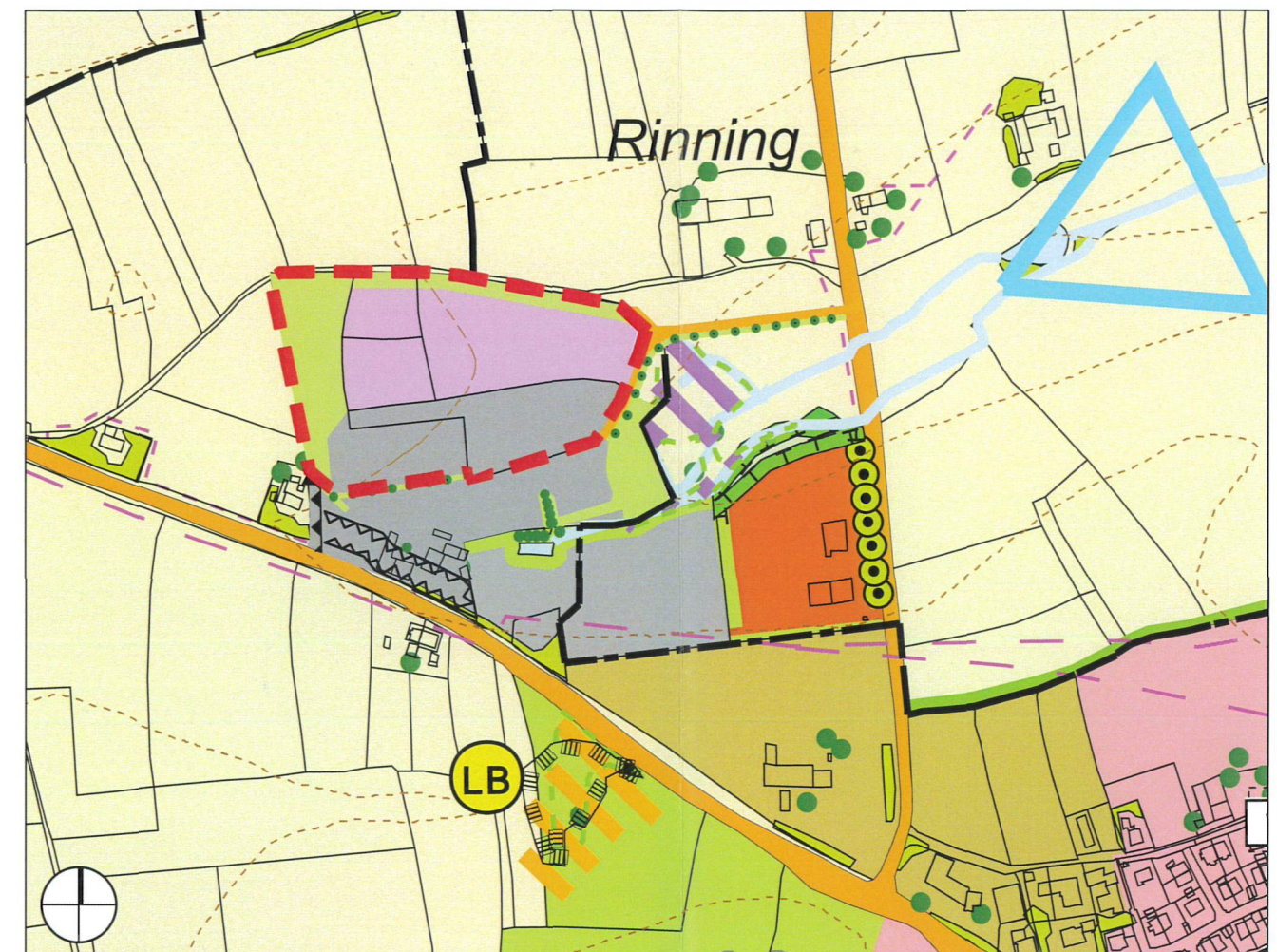


Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000

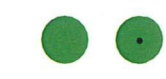
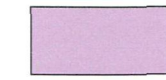
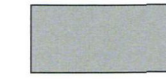
Hinweis:
Die 2. Flächennutzungsplanänderung "Äußere Erdinger Straße" aus dem Jahr 2014 ist in der FNP-Basiskarte der Stadt noch nicht nachgetragen. Der besseren Übersicht wegen wurde die 2. Änderung durch den Verfasser in den Bestandsplan eingetragen.

Legende:

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



Planung
M 1 : 5.000

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

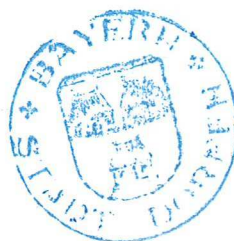
B. Verfahrensverlauf

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom **08.09.2021** die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **27.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **08.09.2021** hat in der Zeit vom **21.06.2022** bis **29.07.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **08.09.2021** hat in der Zeit vom **21.06.2022** bis **29.07.2022** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **14.09.2022** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.10.2022** bis **23.11.2022** beteiligt.
5. Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **14.09.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.04.2023** bis **22.05.2023** öffentlich ausgelegt. Am **06.04.2023** erfolgte die Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB.
6. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrats vom **14.06.2023** die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **14.06.2023** festgestellt.

Dorfen, den 15.06.23

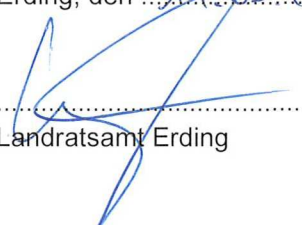

Heinz Grundner 1. Bürgermeister

Siegel



7. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 04.03.2023
AZ 2023-1257 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
BLP

Erding, den 11.03.2023

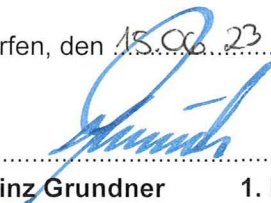

Landratsamt Erding

Siegel



8. Ausgefertigt

Dorfen, den 15.06.23

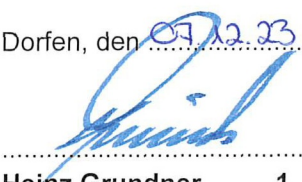

Heinz Grundner 1. Bürgermeister

Siegel



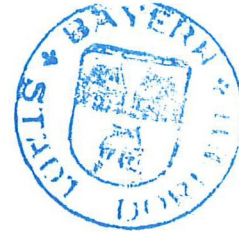
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 27.10.23 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Dorfen, den 07.12.23


Heinz Grundner

1. Bürgermeister

Siegel



C. Begründung

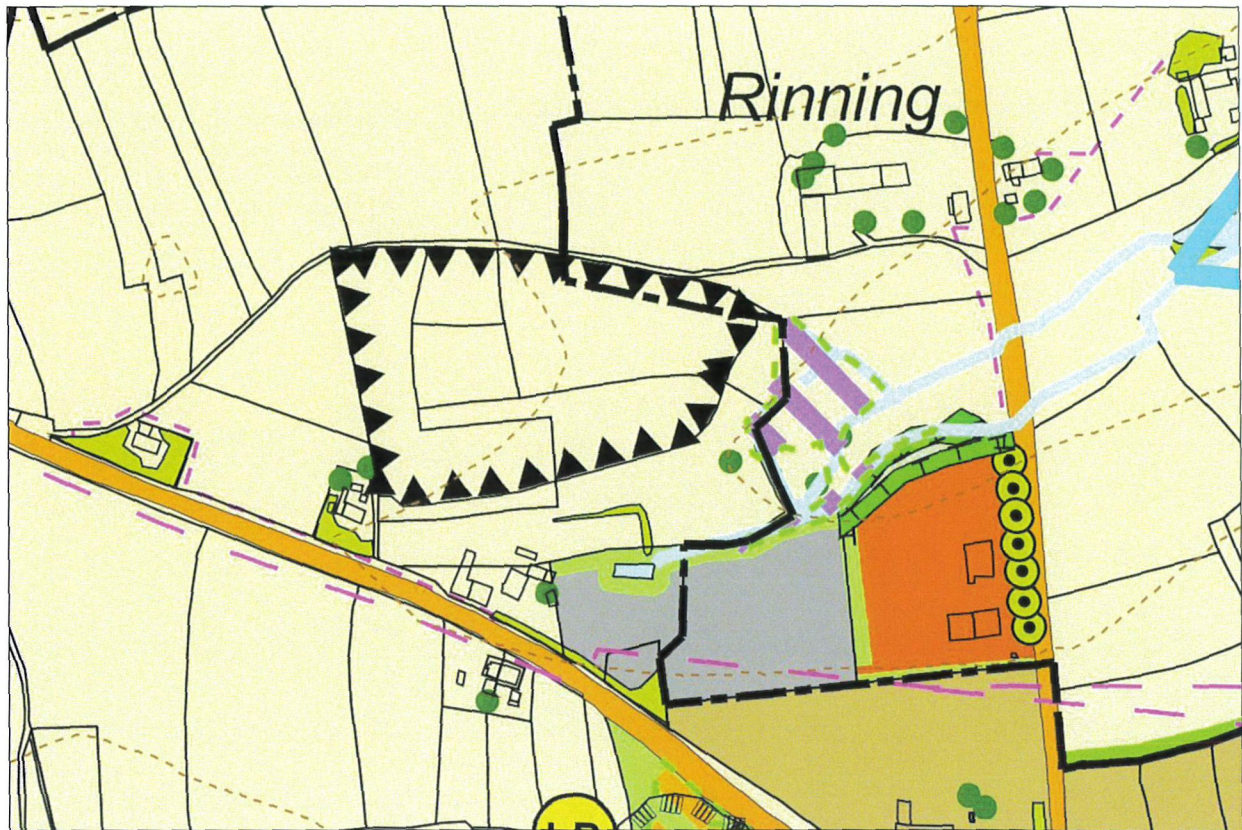
Inhalt:

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Anlass, Planungsziele
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen
 - 5.1 Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf für den städtischen Bauhof
 - 5.1.1 Bedarfsnachweis des städtischen Bauhofs
 - 5.1.2 Potentialflächenanalyse im Stadtgebiet Dorfen
 - 5.2 Ausweisung des Gewerbegebiets für Betriebserweiterung
 - 5.2.1 Bedarfsnachweis des bestehenden Tiefbaubetriebs (s. Anhänge 1 bis 4)
 - 5.2.2 Potentialflächenanalyse für Standort Tiefbaubetrieb (Betriebserweiterung)
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Regenwasser
 - 7.2 Schmutz- und Frischwasser
 - 7.3 Fernwärme
8. Natur- und Artenschutz
9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
10. Immissionsschutz

1. Planungsrechtliche Grundlagen

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

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



Darstellung Flächennutzungsplan ohne Eintragung der 2. Änderung, ohne Maßstab

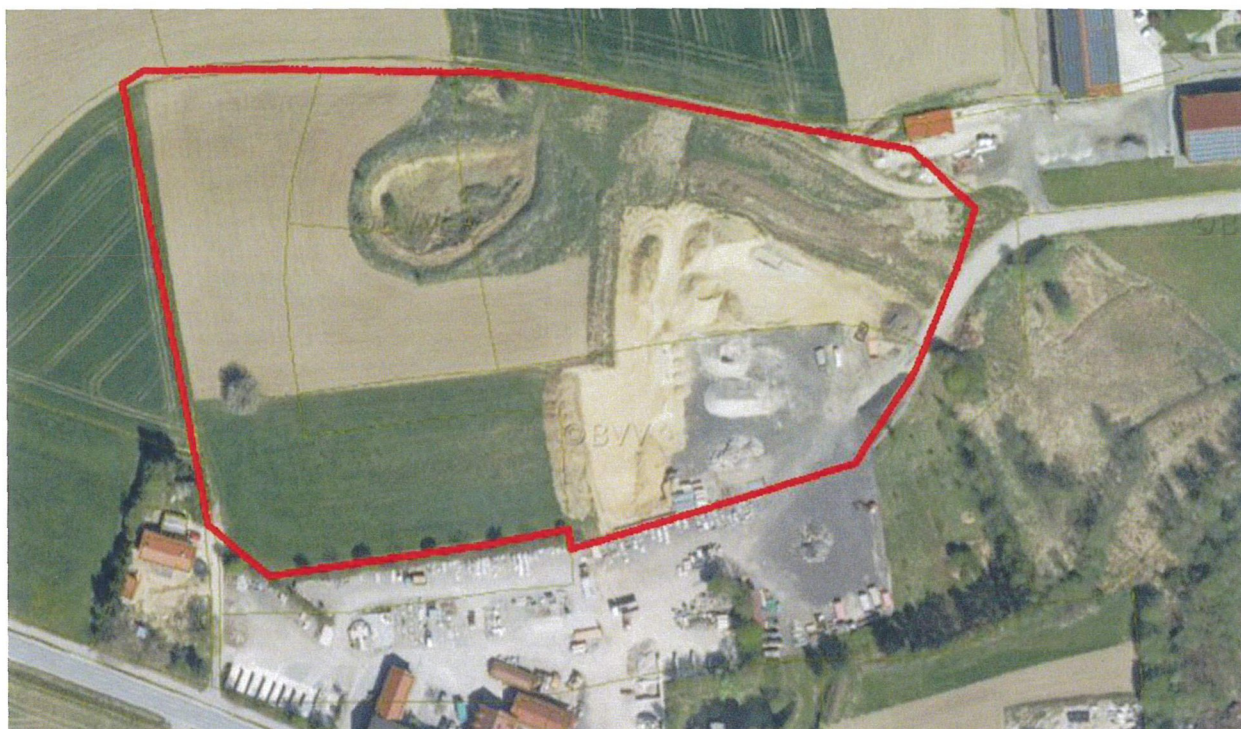


Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2014 , ohne Maßstab

2. Lage und Bestand des Plangebiets

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

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



Luftbild mit Planungsumgriff, der Sandabbau ist ablesbar, ohne Maßstab

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

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: landwirtschaftliche Felder

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

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

Westen: landwirtschaftliche Felder

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 30.500 m². Davon entfallen ca. 15.100 m² auf die Gemeinbedarfsfläche einschließlich der nördlichen Ortsrandeingrünung und 10.400 m² auf das Gewerbegebiet. Die westlich gelegene Grünfläche umfasst eine Fläche von etwa 5.000 m².

3. Anlass, Planungsziele:

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

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

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

4. Planungsvorgaben

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

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

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

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

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

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

Die Anbindung des Plangebiets muss baulich vom Stadtgebiet aus entwickelt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Anbindung auf nur auf Flächennutzungsplan-Ebene, nicht aber auf Bebauungsplan-Ebene gegeben.

Die fehlende Anbindung auf Bebauungsplan-Ebene wurde im Stadtrat bereits vorbereitet, ein Bebauungsplan auf den Flurnummern 1147 und 1148 der Gemarkung Dorfen steht kurz vor dem Aufstellungsbeschluss. Der genannte Bebauungsplan grenzt direkt daran an.

5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen

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

5.1 Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf für den städtischen Bauhof:

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

Diese innerstädtische Lage bringt zunehmend Probleme hinsichtlich Immissionskonflikten und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten mit sich. Aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels möchte die Stadt Dorfen den Standort des Bauhofs verlagern und am aktuellen Standort Wohnprojekte fördern, für die die innerstädtische Lage an der Altstadt besser geeignet ist.

5.1.1 Bedarfsnachweis des städtischen Bauhofs:

Der städtische Bauhof Dorfen ist bei einer Einwohnerzahl von 14.790 (Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2020) in seinem Tätigkeitsbereich sehr breit aufgestellt und vielseitig. Es werden Arbeiten wie Unterhalt der Straßen- und Wege, Verkehrszeichen, der städtischen Gebäude, Grünflächen und Einrichtungen, Straßenreinigung, Auf- und Abbau von Veranstaltungen, Kontrolle von Spielplätzen, Hochwasserschutz, Friedhofspflege, Errichtung diverser Zäune und Tore, Winterdienst und vieles mehr ausgeführt. Da all diese Aufgaben im Laufe der Zeit immer umfangreicher werden, steigt auch stetig der Bedarf an Platz.

Derzeit betreibt der Bauhof Außenlager für Material, Winterdienstausrüstung und Hochwasserschutzeinrichtungen. Von diesen drei Außenlagern steht in naher Zukunft eines nicht mehr zur Verfügung.

Außerdem sind in den Bauhofgebäuden das Stadtarchiv (derzeit noch), der Kinder- und Jugendtreff, Möbel und Einrichtungsgegenstände städtischer Einrichtungen, Ausrüstung für Wahlen, Baugerüste, Marktstände, Weihnachtskrippen, Deko, Tische, Stühle, Bühne und Bänke für Volksfest und diverse Veranstaltungen, Lager der Hausmeister, Maler und Lackierer, eine erhebliche Zahl an Fundrädern, welche über einen längeren Zeitraum aufbewahrt werden müssen u.v.m. untergebracht.

Zudem wurden separat auf dem Bauhofgelände Obdachlosenunterkünfte geschaffen.

Aktuelle Missstände und dringender Bedarf des städtischen Bauhofs:

- fehlende Umkleide- und Sanitärräumlichkeiten für Frauen.
- Barrierefreiheit. Die Büros, Sozialräume und viele andere Bereiche sind nicht barrierefrei zugänglich.
- da der Bauhof i.d.R. Schulungen selbst hält oder vor Ort durchführt, würde hierfür ein Schulungsraum benötigt, welcher ebenso für Versammlungen genutzt werden kann.
- mehr Lagerfläche unter Dach sowie im Freien
- an Größe und Ausstattung zeitgemäße Werkstatt und Fahrzeughallen
- bessere Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Lage in der Innenstadt erlaubt keinerlei räumliche Erweiterungen. Die bestehenden Gebäude sind nicht mehr zeitgemäß in ihrer Dimension und in ihrer Nutzbarkeit. Großflächige Sanierungen und Umbauarbeiten müssten in naher Zukunft erfolgen.

Auch die Immissionsproblematik in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung in innerstädtischer Lage gestaltet sich zunehmend schwierig.

Eines der Hauptprobleme stellt die Verkehrsanbindung und schlechte Erreichbarkeit dar, welche nur durch teilweise große Umwege, direkt über die Innenstadt oder beschränkt über Oberdorfen möglich ist.



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

5.1.2. Potentialflächenanalyse im Stadtgebiet Dorfen:

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

Potentielle Grundstücke wurden dabei auf folgende Standortfaktoren geprüft:

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

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

Analyse von **Potentialflächen für den Standort Bauhof** im bzw. am Stadtgebiet Dorfen, die aufgrund ihrer Größe grundsätzlich geeignet sind:

1. Grundstücke in Gewerbegebieten entlang der A 94:
 - Keine Grundstücksverfügbarkeit
 - Hohe Grundstückspreise
 - Südlich der Bahntrasse: Schlechte Lage zu Haupteinsatzflächen, (gesamtes Stadtgebiet und ca. 2/3 der Fläche liegen nördl. der Bahntrasse)
 - Baurecht für GE teilweise vorhanden
2. Ehem. Ziegelei Meindl (GE-Teil):
 - Grundstücksverfügbarkeit fraglich
 - Hohe Grundstückspreise
 - Südlich der Bahnlinie: Schlechte Lage zu den Haupteinsatzflächen.
 - Baurecht für GE vorhanden
3. Gewerbegebiet „An der Leiten 2“:
 - Keine Grundstücksverfügbarkeit
 - Trennung der Fläche durch Erschließungsstraße
 - Immissionskonflikte aufgrund Wohngebietsnähe
 - Baurecht für Gewerbegebiet vorhanden
 - Gute Lage zur Erreichbarkeit des Einsatzgebiets
4. Gelände an der Äußeren Erdinger Straße / Rinning (Plangebiet):
 - Grundstück verfügbar (noch zu erwerben)
 - Gute Lage zur Erreichbarkeit des Einsatzgebiets
 - Lage in/an einem GE
 - Synergieeffekte mit Heizkraftwerk möglich
 - Bauleitplanung erforderlich
5. Gelände westlich des Biomasseheizkraftwerks Rinning (Flurnummer 1763):
 - Keine Grundstücksverfügbarkeit: Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Dorfen und soll zukünftig für die Erfordernisse des Heizkraftwerks genutzt werden und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 83 auf eine Bebauung und Lagernutzung vorbereitet werden.
 - Gute Erreichbarkeit
 - Lage in/an einem GE
 - Synergieeffekte mit Heizkraftwerk möglich
6. Flurnummer 1151, Gemarkung Dorfen (südlich des Heizkraftwerks):

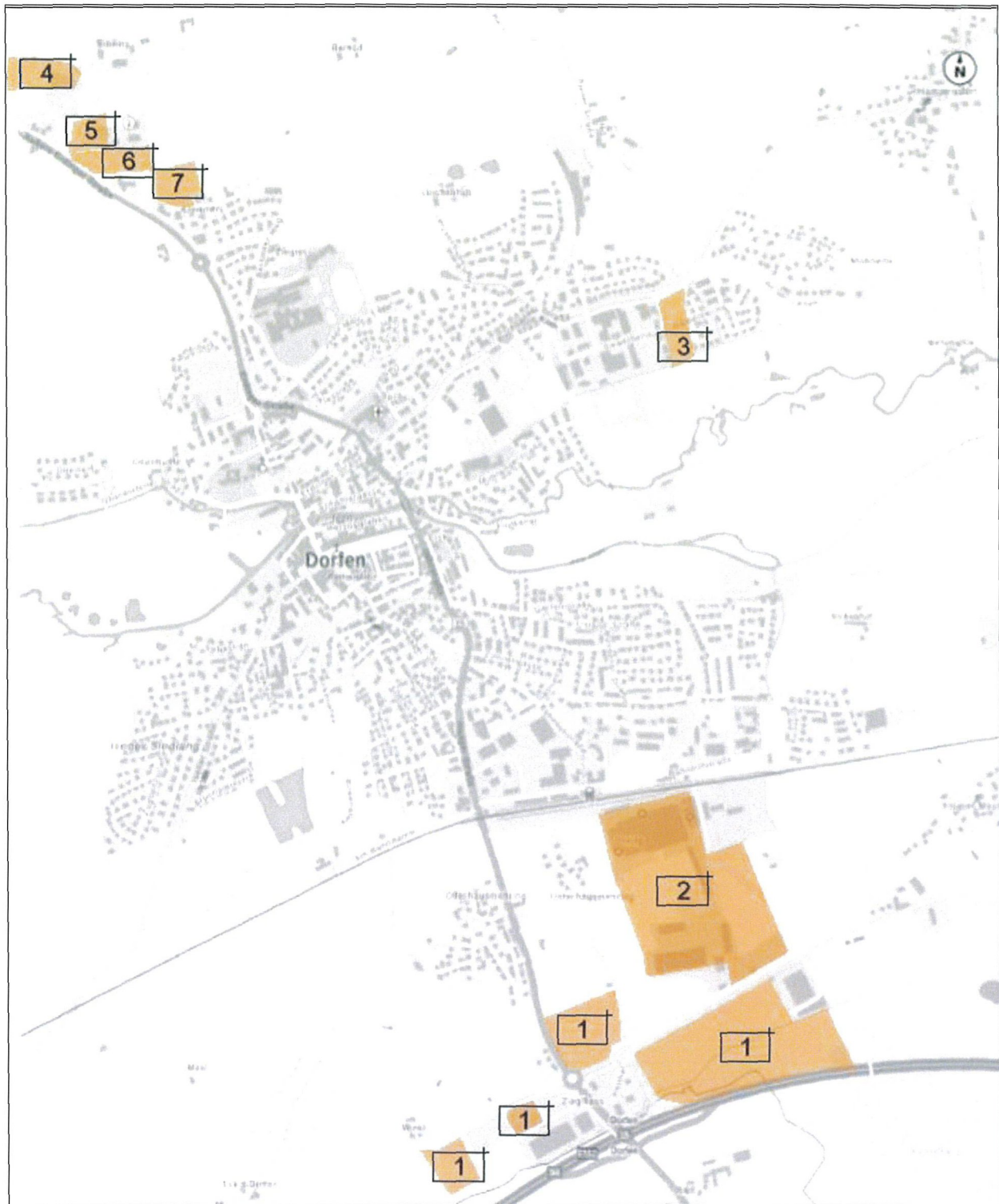
Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 1151 als Mischgebiet ausgewiesen. Diesem Flurstück, das südlich unmittelbar ans Biomassekraftwerk angrenzt, kommt eine echte Übergangsfunktion von Wohnen zu Gewerbe zu, was die ursprüngliche Intention eines Mischgebiets darstellt. Das liegt daran, dass für das ebenfalls noch unbebaute Gebiet östlich der Straße nach Rinning (im FNP ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen) ein Aufstellungsbeschluss für vornehmlich Wohnbebauung unmittelbar bevor steht. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in diesem Be-

reich deutlich überwiegen wird. Für das angrenzende Grundstück Nr.1152, Gemarkung Dorfen, besteht bereits eine Genehmigung für Wohnbebauung.

Hier einen großflächigen und lärmintensiven Bauhof unterzubringen, wäre demnach kontraproduktiv und mit Nutzungseinschränkungen im Arbeitsablauf verbunden. Da dies auch in der aktuellen innerstädtischen Lage des Bauhofs zu befürchten ist, ist in dieser Hinsicht die erhoffte Verbesserung am neuen Standort nicht zu erwarten.

7. Flurnummern 1146, 1147 und 1148, Gemarkung Dorfen (nördlich des Rinninger Wegs):

- Keine Grundstücksverfügbarkeit: Für die beiden westlichen Flurnummern ist bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, vornehmlich zur Realisierung von Wohnbebauung. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Stadtrat vorbesprochen und soll in Kürze erfolgen.
- Immissionskonflikte aufgrund Wohngebietsnähe: Die Fläche wäre aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung und des östlich langfristig vorgesehenen Wohngebiets (WA im FNP) nicht glücklich gewählt. Für neu geplante Bauhöfe, werden üblicherweise die Schallschutzmaßstäbe für Gewerbegebiete angesetzt, so dass Platzierungen in Mischgebieten und in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauungen mit Schwierigkeiten behaftet sind und zu Nutzungseinschränkungen im Bauhofbetrieb führen. Besonders problematisch erweist sich in diesem Zusammenhang der Umstand, dass im Winterdienst zu Nachtzeiten lärmintensive Befüllungs- und Beladungsvorgänge (Streusalz) sowie eine Vielzahl an Fahrbewegungen zu erwarten sind.
- Gute Erreichbarkeit
- Synergieeffekte mit Heizkraftwerk möglich



Karte der untersuchten Standorte, Potentialflächen, ohne Maßstab

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

Verkehrsanbindung, Lage zum Einsatzgebiet:

Aufgrund der regelmäßigen Fahrzeugbewegungen zwischen Bauhof und Stadtgebiet Dorfen ist die Verkehrsanbindung ein wesentlicher Standortfaktor. Ein Standort, bei dem die Querung der DB-Trasse notwendig ist, um das Haupteinsatzgebiet, nämlich das Stadtgebiet Dorfen, zu erreichen, ist auf Dauer problematisch. Aufgrund der Vielzahl der Fahrten, die in Summe täglich an-

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

Insgesamt bleibt zu bemerken, dass ein Standort südlich der Bahnlinie für den Standort Bauhof letztlich ein Ausschlusskriterium darstellt, da durch Wartezeiten an den Bahnübergängen die täglichen Abläufe grundsätzlich behindert werden. Die notwendigen Fahrbewegungen würden zeitlich, aber auch räumlich durch die größere Entfernung zum Stadtgebiet verlängert. Personal wäre durch Warte- und verlängerte Fahrzeiten zeitlich fortlaufend gebunden und klimaschädigende Abgase freigesetzt. In Summe ergäben sich hier Tag für Tag erhebliche Standzeiten und unnötige Weglängen.

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

Lage am Gewerbegebiet:

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

Synergieeffekte Bauhof - Heizkraftwerk:

Ein wesentlicher Vorteil des Grundstücks in Rinning ist die Nachbarschaft zum vorhandenen Heizkraftwerk.

Die Weglänge zwischen beiden Flächen beträgt etwa 350 m, so dass eine gemeinsame Nutzung von Maschinen, Gerätschaften, Fahrzeugen sowie Lagerflächen sehr wahrscheinlich ist. Ein Schwerpunkt der Synergieeffekte wird im Bereich der gemeinsamen Nutzung regenerativer Energien liegen (Heizwärme des Kraftwerks, PV-Anlagen, etc.).

5.2 Ausweisung des Gewerbegebiets (für Betriebserweiterung)

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

Seit Jahren versucht der Eigentümer über Instrumente der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seinen Betrieb herzustellen. Für die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebs soll als erster Schritt die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen. Im nächsten Schritt soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 83, „GE Rinning“ erfolgen, das auch das bestehende Betriebsgelände einschließt.

5.2.1 Bedarfsnachweis des bestehenden Tiefbaubetriebs (s. Anlagen 1 - 4)

Derzeit zur Verfügung stehende überdachte Flächen des Betriebs (Büro-, Garagen- und sonstigen Flächen) sind in verschiedenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, Carports, sowie div. Schuppen untergebracht.

Hierdurch ist eine wirtschaftliche und moderne Lagerhaltung nicht gegeben. Die Material- und Wareneinlagerung, zum Teil in Obergeschossen, ist sehr aufwendig, umständlich und teilweise nicht materialentsprechend umsetzbar, da viele Materialien vor Frost, Feuchtigkeit und Nagetieren geschützt werden müssen. Der Flächenbedarf für Lager und Büro ist größer als derzeit vorhanden. Die Büros sind ineffizient und nicht zeitgemäß.

Die bestehende Werkstatt ist für den derzeit bestehenden Fuhrpark bzgl. Fläche und Höhe sowie Kapazität unzureichend. Diese ist im Wohnhaus integriert, was zu Beeinträchtigungen im Privatbereich führt.

Eine überdachte Waschhalle ist aus technischer, energetischer, mitarbeiterfreundlicher und wetterunabhängiger Sicht dringend notwendig.

Aufgrund der Nutzung von Großfahrzeugen (LKW-Sattelzugmaschinen, Drei- und Vierachser/ Gespanne) werden geräumige Rangierflächen benötigt. Die derzeit angepachteten Freiflächen stehen langfristig nicht mehr zur Verfügung (s. Anlage 2).

Ferner stünden durch einen notwendigen Hallenneubau auf dem aktuellen Betriebsgelände wertige Freiflächen nicht mehr zur Verfügung. Die geplante Erweiterung im Flächennutzungsplan gleicht die aktuell genutzten Flächen nicht vollständig aus (s. Anlage 1: Bedarfsnachweis Tiefbaubetrieb, Flächenbilanzierung).

Durch Verringerung der Rangierflächen und/oder Aufgabe eines Betriebszweigs könnte der Betrieb mit der in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Gewerbefläche zurechtkommen.

5.2.2 Potentialflächenanalyse für Standort Tiefbaubetrieb (Betriebserweiterung):

Der flächenintensive Tiefbaubetrieb wird vom Eigentümer des Betriebsgeländes betrieben. Dieser wohnt selbst auf dem Gelände, es ist sein angestammter Familienwohnsitz. Eine Erweiterungsfläche, die an das bestehende Betriebsgelände anschließt, ist daher naheliegend. Ein Flächenerwerb an anderer Stelle (Verlegung des Betriebs) wäre nicht wirtschaftlich, zumal sich die Gewerbeflächen im Plangebiet bereits im Eigentum des Firmeninhabers befinden.

Eine Erweiterung nach Süden auf die südlich an den Betrieb angrenzende Gewerbefläche (Anlage 2, Fläche 2) könnte den Bedarf nicht annähernd decken. Auf der Fläche befindet sich außerdem ein Weiher.

Aufgrund der zu erwartenden Emissionen des Tiefbaubetriebs ist die Mischgebietsfläche auf Flurnummer 1151, Gemarkung Dorfen, die an Wohnbebauung angrenzt, nicht geeignet.

6. Verkehrserschließung

Grundsätzlich besteht bereits eine Anbindung an die Straße nach Rinning, die für den Abtransport des Sands errichtet wurde. Über diese Straße soll sowohl das Gewerbegebiet als auch die Gemeinbedarfsfläche erschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens müssen zu erwartende Fahrzeugbewegungen ermittelt werden und es muss eine Beurteilung erfolgen, ob die Straße für die neuen Nutzungen ausreichend leistungsfähig ist. Gleiches gilt für die Einmündung der Straße nach Rinning in die Äußere Erdinger Straße (B 15), die aller Voraussicht nach nicht ausreichend leistungsfähig für die geplanten Nutzungen ist. Daher muss zu-

mindest von der Planung einer Linksabbiegerspur ausgegangen werden, die auch die Geh- und Radwegverbindungen einschließt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Regenwasser:

Es besteht die Möglichkeit nicht verschmutztes Regenwasser in das südöstlich gelegene Feuchtbiotop 7738-1012-001 einzuleiten. Da der derzeitige Sandabbau darauf hindeutet, dass der Untergrund grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist, ist diese Art der Regenwasserbeseitigung nach Prüfung einer Einleitung ins Biotop vorzuziehen. Die Prüfung hat auf Ebene des Bebauungsplans zu erfolgen.

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

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

8. Natur- und Artenschutz:

Im Plangebiet wird aktuell Sandabbau betrieben. Das bedeutet, dass die ursprüngliche Landschaft nach Abschluss der Abbau-Tätigkeit nicht mehr vorhanden sein wird. Diese Flächen, die vor der Zeit des Sandabbaus strukturarme landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen waren, sind geeignet für eine Aufwertung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Bebauungsplanebene ist notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Derzeit ist bekannt, dass die Uferschwalbe im Plangebiet nistet, begünstigt durch den laufenden Sandabbau. Auch könnten weitere schützenswerte Pflanzen- und Tierarten entdeckt werden.

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

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

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

Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft vornehmlich innerhalb des Plangebiets durch entsprechende Kompensationsflächen auszugleichen. Prädestiniert ist hierfür die festgelegte Grünfläche im westlichen Teil des Planumgriffs. Hier soll ein Konzept erarbeitet werden, das auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung reagiert.

Auf Ebene des FNPs werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, so dass der Versiegelungsgrad noch nicht absehbar ist. Die Art, Größe und genaue Lage der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 83 „GE Rinning“ ermittelt.

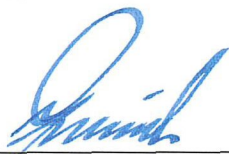
10. Immissionsschutz

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

Vom Verkehr der Bundesstraße gehen Emissionen, die möglicherweise zu Lärmschutzmaßnahmen führen. Dieses Thema muss auf Bebauungsplan-Ebene betrachtet werden.

Zu dulddende Emissionen aus der umliegenden Landwirtschaft können auf das Plangebiet einwirken. Hierbei kann es sich um Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen handeln.

Aufgestellt:



Heinz Grundner
1. Bürgermeister
Stadt Dorfen



Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
Anger Groh Architekten

Anlage 1:**Bedarfsnachweis Tiefbaubetrieb****Flächenbilanzierung:****BESTAND: Derzeitig überdachte Nutzflächen**

ca. 100,00m ²	Büro 1 - Altes Haus	HSM 4
ca. 32,00m ²	Büro 2 - ehem. Stadl	HSM 4
132,00m ²	Gesamt Büroflächen	
ca. 150,00m ²	Heu- & Strohtenne über Stallung/Garage HS 4	
ca. 25,00m ²	Garage	HSM 4
ca. 80,00m ²	ehem. Stall 1	HSM 4
ca. 45,00m ²	ehem. Stall 2	HSM 4
ca. 85,00m ²	Garage 1 unter Wehs	HSM 4a
ca. 30,00m ²	Garage 2 unter Wehs	HSM 4a
ca. 65,00m ²	Garage neben Wehs	HSM 4a
ca. 42,00m ²	Anbau neben Wehs	HSM 4a
ca. 54,00m ²	Carport 1	
ca. 54,00m ²	Carport 2	
ca. 24,00m ²	Schuppen	
654,00m ²	Gesamt überdachte Lagerflächen	

Flächenbedarf: Lager (s. Anlage 2)

● Derzeit angepachtete Flächen

Fläche 1 Sandgrube
inkl. Lagerfläche für Oberboden, Wurzelstöcke, Sand
ca. 5.700,00m²

Fläche 2 Parkfläche für Mitarbeiter und private Fahrzeuge
Abstellfläche für Maschinen, Silos für Schüttgüter und Baumaterial
ca. 5.800,00m²

Fläche 3 Lagerplatz für Oberbodenaufbereitung, Kompostierung Grünschnitt
Verschiedene Schüttgüter, Frostschutzkies, Sand, Mineralbeton usw.
ca. 6.400,00m²

● Derzeit eigengenutzte Flächen, außerhalb des derzeitigen Flächennutzungsplans

Fläche 4 Lagerung von RC-Material (Asphalt- und Beton)
Abstell-/Lagerplatz für Maschinen, Containern, Baumaterial (Holz, Stein, Beton ...),
Ast- & Stammholz, unbehandeltes Altholz (Hackschnitzelherstellung) usw.
ca. 5.300,00m²

23.200,00m² Gesamt gepachtete Flächen /Flächen außerhalb des FNP

Flächenbedarf: Außen/Freigelände
(nur teilweise versiegelte Flächen)

- Derzeit genutzte eigene Flächen innerhalb FNP (Anlage 3)

ca. 16.700,00m² (Fläche Anlage 3)

- Zuzüglich angepachtete, **tatsächlich** genutzte Flächen

ca. 1.200,00m² Fläche 1 / Anlage 2

ca. 1.650,00m² Fläche 2 / Anlage 2

ca. 3.200,00m² Fläche 3 / Anlage 2

ca. 6.050,00m²

- Zuzüglich Bedarf an überdachter Fläche (neue Halle für Büro/Lager)

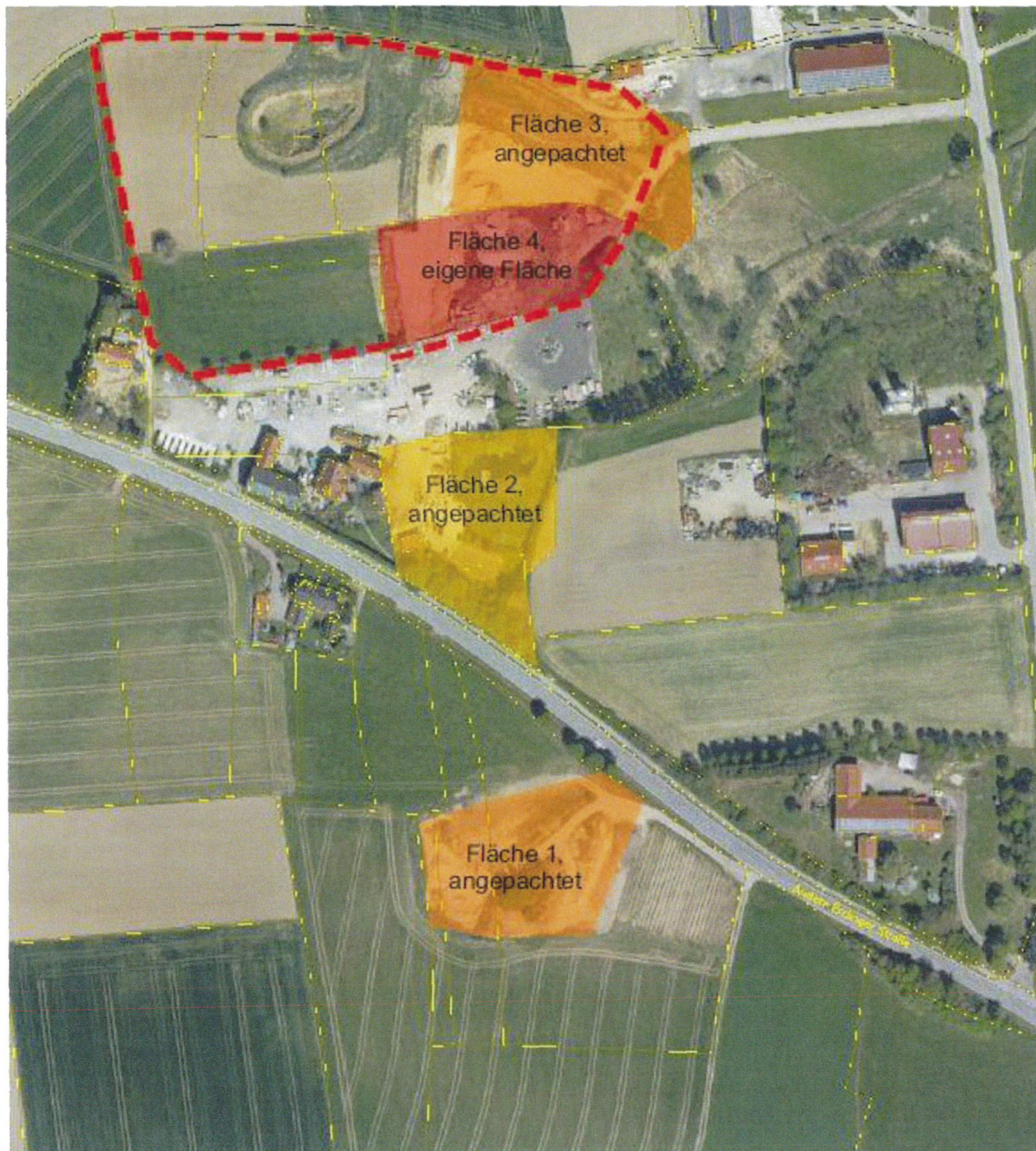
ca. 1.400,00m²

ca. 24.150,00m² Summe Bedarfsfläche GESAMT

Zur Verfügung stehende Gewerbefläche nach 18. FNP-Änderung: **ca. 21.800 m²**

Anlage 2: Bedarfsnachweis Tiefbaubetrieb

Extern angepachtete Flächen,
eigegenutzte Flächen außerhalb des aktuellen FNP's



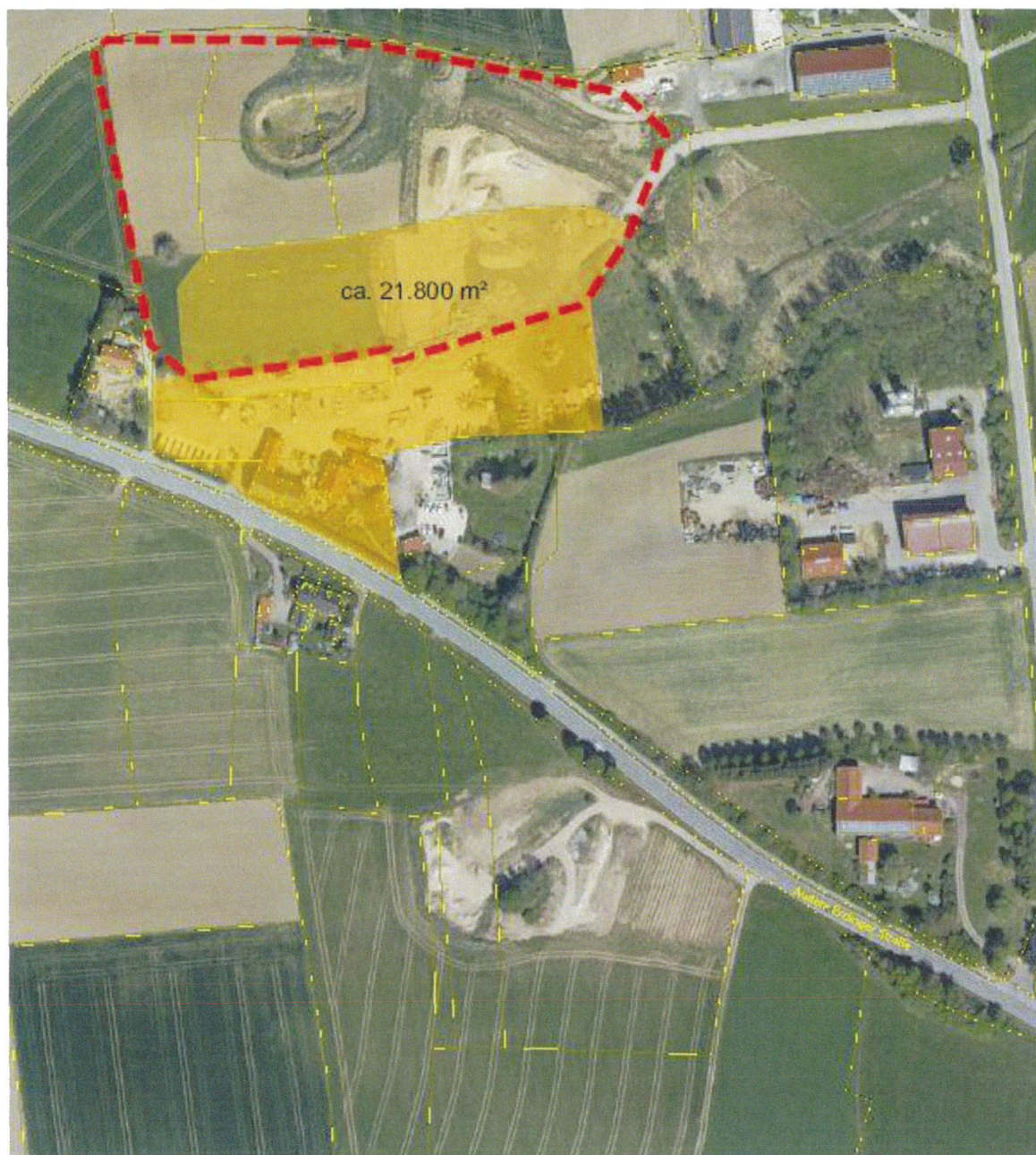
**Anlage 3:
Bedarfsnachweis Tiefbaubetrieb**

Derzeitig genutztes Betriebsgelände ohne extern angepachtete Flächen



Anlage 4:
Bedarfsnachweis Tiefbaubetrieb

Mögliche Nutzung eigener Flächen nach
18. Flächennutzungsplan-Änderung



18. Änderung des Flächennutzungsplans: „Äußere Erdinger Straße/Rinning“

D. Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **14.06.2023**

D. Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Flora/Fauna

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaft

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

3.2 bei Durchführung der Planung

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

4.1 Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalt der 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am 08.09.2021 beschlossen, die 18. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets und einer Gemeinbedarfsfläche gem. §1 und §8 BauNVO in Auftrag zu geben, um die Möglichkeit zu schaffen, den städtischen Betriebshof aus der Innenstadt auszulagern.

Zeitgleich wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 83 "GE/MI Rinning" gefasst.

Lage und Umfang des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst 3,05 ha und liegt im Nordwesten der Stadt Dorfen, südwestlich des Ortsteils Rinning. 1,51 ha sollen künftig auf die Gemeinbedarfsfläche inklusive Eingrünung und 1,04 ha auf das Gewerbegebiet inklusive der Eingrünung entfallen. Etwa 0,5 ha umfasst die westlich gelegene Grünfläche.

Derzeit wird der Großteil der Fläche zum Sandabbau genutzt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen, im Süden Betriebsflächen eines Straßenbau-, Tiefbau-, sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebs und eines Baustoffhandelsbetriebs. Im Nordwesten befindet sich ein Wohngebäude, im Süden Wohngebäude und Betriebsgebäude, die an die B15 anschließen.

Im Osten schließt das kartierte Biotop 7738-1012-001 an. Daran grenzt südöstlich das Biomasseheizwerk Rinning.

Die Erschließung soll über die bestehende Trasse nach Rinning erfolgen, die Dimension muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 26.04.2022) i.V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert am 18.08.2021) anzuwenden.

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

Umweltschützende Belange: §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: §1a BauGB

Vorschriften über UP: §2 und 2a BauGB

BauGB §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2:

Gemäß §1a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies wurde bei der Planung beachtet, speziell wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

1. Im Großteil des Planungsgebiets findet derzeit zeitlich bzw. Ressourcen bedingt begrenzter Sandabbau statt.
2. Die angrenzende Fläche und ein Teil des Planungsbereichs sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.
3. Die restlichen Teilflächen werden intensiv als Ackerland und Grünland genutzt.

Leitfaden:

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' verfasst (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Regionalplan:

Gemäß dem Regionalplan, Region 14 München (Quelle: Regionalplan München Stand 1.11.2014), Karte 1 'Raumstruktur' liegt der Planungsbereich in einem 'allgemeinen ländlichen Raum', unmittelbar angrenzend an das 'Mittelzentrum Dorfen', das mit Taufkirchen (Vils) als 'zentraler Doppelort' gekennzeichnet ist. Es handelt sich um den Landschaftsraum 09 'Isar-Inn-Hügelland'. Das Plangebiet ist keinem Erholungsraum zugeordnet.

Die Aufgabe des Regionalplans ist es, Ziele und Grundsätze der Raumordnung für eine nachhaltige Entwicklung der Region festzulegen und hierbei die vielfältigen Raumnutzungsansprüche so in Einklang zu bringen, dass die ökologischen, ökonomischen und sozialen Belange untereinander abgestimmt und gleichberechtigt berücksichtigt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne 'die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können'.

In Karte 2 'Siedlung und Versorgung' und Karte 3 'Landschaft und Erholung' des Regionalplans sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete betroffen. Außerdem befinden sich im Planungsbereich keine bedeutsamen Grünzüge und Bodenschätze.

Laut Karte 3 'Landschaft und Erholung' ist das Gebiet nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft, es ist kein Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet in der Nähe.

Flächennutzungsplan:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als 'Fläche für Nutzungsbeschränkung' vorgesehen. Dies entspricht der Darstellung der Abgrabungsfläche für Sandabbau, der dort seit Oktober 2015 genehmigt ist.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Südöstlich des Plangebiets befindet sich mit 4805 m² das kartierte Biotop 7638-1072-001 (Gesamtgröße 17.060 m² "Feuchtbiotop und Streuobstbestand östlich und südlich Wölling"). Das Trittsteinbiotop wird laut Kartierung vom 15.07.2014 wie folgt beschrieben: „Bei Rinning verläuft ein naturnaher Bach in östlicher Richtung, dessen Saum von einem erlendominierten Uferbegleitgehölz eingenommen wird. Seine Sohle ist kiesig, das Wasser klar. Nördlich des kleinen Bachs sind am südgeneigten, angrenzenden Oberhang flächige Vernässungen vorhanden, die von einem Sumpf-Seggenried und einer Hochstaudenflur eingenommen werden. Die Hochstaudenflur ist dominiert von Echtem Mädesüß, beigemischt sind Gewöhnlicher Gilbweiderich, Blut-Weiderich, Wald-Simse, Knotige Braunwurz und Ross-Minze.“ Das Biotop wird als nicht beeinträchtigt eingestuft, es gibt keinen Schutzbefehl, es ist keine Pflege und Sicherung nötig. Ein konkreter Artennachweis ist vorhanden.

Schutzgebiete wie Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile und Naturdenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

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

Das zu untersuchende Gebiet umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 1235 Teilfläche, 1238 Teilfläche, 1239 Teilfläche, 1242, 1243, der Gemarkung Dorfen.

Die 3,05 ha große Fläche ist hauptsächlich geprägt durch die bestehende Nutzung als Sandabbaugebiet.

Beabsichtigt ist, den Sandabbau abzuschließen und die Fläche dann der weiteren Nutzung zuzuführen.

Der ursprüngliche Hügel soll nicht wieder aufgebaut werden, die Fläche direkt als Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche umgenutzt werden.

Eine zwischenzeitliche Renaturierung oder landwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Des Weiteren entfallen ca. 0,8 ha auf Ackerland und ca. 0,5 ha auf landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

Die Betrachtung des Bestands erfolgte mittels Ortsbesichtigung unter dem momentanen Kenntnisstand mit zu Hilfenahme des FIN-Web (Stand 15.07.2014) und des UmweltAtlas des LfU Bayern (Stand 20.09.2021).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich wird die Region des Planungsbereiches dem Tertiär-Hügelland zwischen Isar und Inn (060-A) zugeordnet.

Konkret sind als hydrogeologische Einheit Schotter und Kiessande der Mittleren Oberen Süßwassermolasse genannt.

Nach der standortkundlichen Bodenkarte (LfU 2018) handelt es sich um Braunerde aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm (Molasse) in Hanglage, das bedeutet, es kann bei Extremwetterlagen zu Abschwemmungen und Erosion kommen, dies birgt Risiken für die ackerbauliche Nutzung.

Auswirkungen:

Nutzungsbedingt wird Oberboden auf befestigten Flächen dauerhaft entfernt bzw. während der Bauphase zwischengelagert. Hierdurch geht Oberboden im Planungsbereich verloren oder wird in seinem Gefüge gestört. Durch Begrenzung der versiegelten Flächen und gezielte Bepflanzung, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind direkt keine Gewässer vorhanden. Südöstlich in ca. 150 bis 200 m Entfernung, im Bereich des kartierten Biotops 7638-1072-001 (Gesamtgröße 17.060 m² "Feuchtbiotop und Streuobstbestand östlich und südlich Wölling") befindet sich ein kleiner Seitenarm des Wöllinger Bachs als Gewässer der 6. Stufe.

Grundwasser wurde im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens (vom 20.05.2014) bei NN + 465 m angetroffen, das Grundbaulabor geht als geologischer Fachgutachter im Standortgutachten davon aus, dass es sich um ein kleinräumiges Grundwasservorkommen handelt, das dem südöstlich gelegenen Graben zufließt.

Betriebserschließungsstraße verläuft nördlich der Quelle des Feuchtgebietes. In diesem Bereich muss mit einem Anfall von Hang- und Schichtwasser in unterschiedlichen Schichten gerechnet werden. Im übrigen Planungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Aktuell erfolgt die Abwasserbeseitigung der bestehenden Betriebe und der Wohnbebauung über eine Kleinkläranlage. Das Überwasser selbiger Anlage bzw. das Niederschlagswasser werden in einen Vorfluter im Osten des Gewerbes geführt.

Durch die Überplanung des Gebiets ist mit mehr versiegelter Fläche zu rechnen.

Auswirkungen:

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Die größere Menge an Schmutzwasser muss über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen negativen Auswirkungen konkretisiert werden.

Ergebnis:

Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Übergangsbereich zum Klimabezirk Oberbayrisches Alpenvorland. (Quelle ABSK Bayern, Natürliche Grundlagen, 2001). Die Niederschläge im Planungsbereich liegen zwischen 850 und 950 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Planungsbereich ist im Norden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nach Osten fällt das Gelände ab.

Auswirkungen:

Durch die geplante Überbauung werden vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert.

Anders als in der ausgeräumten Fläche des Sandabbaus, sind jedoch gezielte Eingrünungen möglich, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Ergebnis:

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Vom Planungsvorhaben betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und Sandabbauflächen. In den senkrechten Wänden des Sandabbaus nistet fast jährlich eine Uferschwalben-Kolonie. In den strauchigen Strukturen aus Pionierpflanzen wurden bei Ortsbesichtigung Feldvogelarten wie Fasane gesichtet. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass auch andere Offenlandbewohner wie z. B. Zauneidechsen dort habitieren. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding vorhanden, jedoch grenzt ein kartiertes Biotop südlich an die Erschließungsstraße.

Auswirkungen:

Durch den bis auf weiteres stattfindenden Sandabbau, wird sich in den nächsten Jahren z. B. die Wand, in der die Uferschwalben nisten, weiter nach Westen verlagern. Mit Beendigung des Sandabbaus verschwinden auch die Nistplätze, da die Uferschwalben nur in frisch abgezogene Wände einziehen. Auch andere Habitate werden sich verlagern.

Durch die Planung werden Flächen versiegelt und Wohnräume von Flora und Fauna angegriffen oder zerstört. Jedoch ermöglicht die Festsetzung einer intensiven Eingrünung die Chance neuer Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen. Die im Westen angedachte Grünfläche von mehr als 5000 m² könnte sich gut für Ausgleichsmaßnahmen eignen.

Auf Bebauungsplanebene müssen Voruntersuchungen und Untersuchungen durchgeführt werden, um mit sinnvollen Maßnahmen das Konfliktpotential maximal zu minimieren.

Ergebnis:

Mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Der laufende Betrieb des Abbaus führt zu Lärmimmissionen, ebenso wie die bestehenden Betriebe Baustoffhandel, Tiefbau und Garten- und Landschaftsbau an der Äußeren Erdinger Straße im Süden. Durch die Vergrößerung der Flächen für Gewerbe und den Betriebshof ist mit mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Auswirkungen:

Die Erweiterungen müssen im weiteren Planungsverlauf genau geprüft werden.

Ergebnis:

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Schallschutz sind geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Planungsbereich wurde im Bereich des Abbaus der Rohstoffe Sand und Kies abgetragen. Die landschaftsprägende Geländestruktur des Talzuges ist im geplanten Gebiet noch abgeschwächt erkennbar. Durch die Topografie und die bestehende Begrünung ist das Plangebiet nur direkt von Rinning und auf einem kurzen Stück auf der B15 Richtung Norden fahrend einzusehen. Hier hat sich das Landschaftsbild bereits in den letzten Jahren verändert. Der Bereich östlich der Erweiterung mit dem beinhalteten Feuchtbiotop verläuft in seiner ursprünglichen Form. Die nördlich und westlich angrenzenden Ackerfluren sind offen.

Auswirkungen:

Die geplante Überbauung wird das Landschaftsbild zunächst negativ beeinflussen. Allerdings ist die Überbauung nur im Gebiet selbst und in Rinning zu sehen. Durch die Eingrünung von Westen, Norden und Süden wird die Wirkung durch die Planung verbessert. Nach Entwicklung von gezielt festgesetzten Pflanzgebieten auf Bebauungsplanebene entstehen landschaftsgerechte Grünstrukturen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht relevant.

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

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Bereich des Sandabbaus nach Aufschüttung des Geländes zur ansatzweisen Wiederherstellung der vorherigen Geländeoberfläche anschließend landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

Da die Erweiterung des Betriebshofs und die Ausweisung von Gewerbefläche jedoch für die zeitgemäße Weiterentwicklung der Stadt Dorfen unausweichlich ist, würde an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen (siehe Begründung Punkt 5), versiegelt und überbaut werden. Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund der wahrscheinlichen landwirtschaftlichen Nutzung nicht erkennen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Es entstehen nachfolgend genannte Belastungen des Landschaftsraumes im Änderungsreich:

Für das Schutzgut Boden sind Vorbelastungen durch den bisherigen Sandabbau, sowie durch die intensive ackerbauliche Nutzung in Hanglagen gegeben, wodurch erhöhte Erosion und Abschwemmung möglich ist.

Für das Schutzgut Wasser bedeutet die Maßnahme, dass der Niederschlagswasserabfluss verändert, Grundwasserneubildung reduziert und Oberflächenwasserabfluss erhöht wird.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind mittlere Auswirkungen zu erwarten.

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

4.1 Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans:

- Flächen sparende Ausweisung von Gewerbeflächen durch konzeptionelle Vorplanung
- Ausweisung von großzügigen Eingrünungen in der Darstellung

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans

- Festsetzung von diversen Rückhaltemaßnahmen von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser
- Festsetzung zum Anschluss an das Kanalsystem
- Festsetzungen von Pflanzgebieten für Baum- und Gehölzpflanzungen
- Festsetzungen von Grünstrukturen
- Festsetzungen von verwendeten Materialien zur Befestigung
- Festsetzungen von für Kleintiere durchlässige Zäune
- Erhalt und Ergänzung der kartierten Biotopstrukturen
- Qualitative Aufwertung der Grünbestände
- Erhalt und Ausbau der Grünbestände
- Festsetzungen bzgl. der naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden 'Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung' des LfU Bayern.

Geplante Nutzung	Gewerbe
Flurnummern	1235 Teilfläche, 1238 Teilfläche, 1239 Teilfläche, 1242, 1243, Gemarkung Dorfen
Größe (in ha)	2,54
Erwartete GRZ	über 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes	Kategorie I
Begründung	Es handelt sich um eine Sandabbaufläche und intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, angrenzend befindet sich Gewerbe
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3-0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,8-1,3
Empfohlenes Kompensationsmodell	Ökokonto oder interne und/oder externe Ersatzfläche

Für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der ausgleichspflichtigen Flächenanteile der Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich 0,8 bis 1,3 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Der genaue Umfang, sowie die konkret nachgewiesenen Flächen und Aufwertungsmaßnahmen, sind in einem Bebauungsplan zu regeln.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet entwickelte sich stetig aus einem landwirtschaftlichen Anwesen mit seinen Nutzflächen und dem anschließenden Sandabbau. Die bestehenden Gewerbe an anderer Stelle weiter zu entwickeln, wäre mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden. Für den städtischen Betriebshof bieten andere verfügbare Örtlichkeiten keine adäquate Alternative und sind ebenfalls nur mit Flächenversiegelung und Überbauung zu bewerkstelligen. Andere geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

6. Beschreibung der Methodik

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden 'Der Umweltbericht in der Praxis' des Bayerischen Staatsministeriums des Innern gewählt. Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden 'Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung' des LfU Bayern herangezogen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig. Auf Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Bestandentwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage der geplanten 18. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes soll am nördlichen Rand der Stadt Dorfen Ortsteil Rinning ein Gewerbegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche entstehen.

Gemäß der bisherigen Umweltprüfung sind geringe bis mittlere Auswirkungen festzustellen. Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden festgestellt:

- Verlust der Bodenfunktionen
- Geringere Versickerung und höherer Oberflächenwasserabfluss aufgrund Flächenversiegelung

Diverse Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind möglich und sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Festsetzungen und Ausweisung einer Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Dorfen, 15.06.23

Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

Erding,

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

18. Änderung des Flächennutzungsplans: „Äußere Erdinger Straße/Rinning“

E. Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **14.06.2023**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Dorfen weist südlich des Weilers Rinning eine Fläche für den Gemeinbedarf aus. Auf dieser Fläche soll der städtische Bauhof eine neue Verortung finden und gegebenenfalls weitere öffentliche Funktionen hinzukommen. Durch die Verlagerung des städtischen Bauhofs in den Dorfener Norden erhofft man sich Möglichkeiten für räumliche Erweiterungen, die am alten Standort nicht gegeben sind. Auch hat der Bauhof in der aktuellen innerstädtischen Lage zunehmend mit Immissionskonflikten zu kämpfen. Zudem ist das Ausnutzen von Synergieeffekten durch die räumliche Nähe zum Heizkraftwerk Rinning Ziel dieser Planung.

Darüber hinaus plant ein ortsansässiger Unternehmer die Erweiterung seines bestehenden Betriebsgeländes an der Äußeren Erdinger Straße.

Die Grundlagen für beide Vorhaben werden mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans gelegt, da diese Entwicklung nicht mit den Darstellungen im aktuellen Flächennutzungsplan übereinstimmt. Im Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung wird derzeit Sandabbau betrieben. Die 18. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 30.500 m².

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 08.09.2021 mit ortsüblicher Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 27.05.2022
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.09.2021 in der Zeit vom 21.06.2022 bis 29.07.2022.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2022 bis 23.11.2022
- Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 07.12.2022 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.12.2022 festgestellt.
- Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 22.05.2023.
- Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 07.12.2022 am 14.06.2023
- Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.06.2023 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.06.2023 festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gemäß Regionalplan befinden sich im Plangebiet keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder bedeutsame Grünzüge. Schutzgebiete wie Natura 2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Naturdenkmäler oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Gem. § 19 BNatSchG sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Da es sich bei der Durchführung des Planverfahrens zur 18. Änderung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, wird keine Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen erfolgt dabei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die die Stadt Dorfen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.02.2017 bis zum 10.03.2017 durchgeführt hat, wurden folgende wesentliche Anregungen und Einwände vorgebracht:

a) Regierung von Oberbayern

Forderung der Regierung nach Bedarfsnachweisen sowie einer Stellungnahme in der Begründung zur Nutzung vorhandener Potentiale im Stadtgebiet Dorfen. Trotz Anbindung auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde auf die fehlende Anbindung auf Bebauungsplan-Ebene hingewiesen.

In der Begründung wurden daraufhin die Bedarfsnachweise für den städtischen Bauhof sowie für die Betriebserweiterung detailliert dargestellt.

b) Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde:

Es wird in der Stellungnahme darum gebeten in der weiteren Planung auf die landschaftliche Fernwirkung einzugehen, um Eingrünungsmaßnahmen zielgerichtet mit ökologischer Wirksamkeit umzusetzen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Durch die Topografie und die bestehende Begrünung ist das Plangebiet jedoch nur direkt von Rinning aus und auf einem kurzen Stück auf der B15 Richtung Norden fahrend einzusehen.

Durch die angedachte Eingrünung von Norden und Süden wird die Wirkung durch die Planung verbessert. Die Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisieren.

Es wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung im Bereich des aktuellen Sandabbaugebiets zu erwarten sind. Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Artenschutzes soll im Umweltbericht nachgetragen werden. Dies erfolgte im groben Maßstab im Umweltbericht.

4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

4.3 Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

5. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Sandabbaugebiet würde nach Beendigung der Tätigkeiten langfristig wieder der Landwirtschaft zugeführt.

Erweiterung des bestehenden Betriebs: Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bereits bestehenden Betriebstätigkeit am Standort sind keine Planungsalternativen denkbar. Eine Betriebserweiterung an einem anderen Standort würde höchstwahrscheinlich nicht erfolgen. Der Betrieb wäre langfristig auf seine aktuelle Größe begrenzt und darauf angewiesen, dass momentan extern angemietete Flächen weiterhin zur Verfügung stehen.

Städtischer Bauhof: Alternative und geeignete Standorte wurden in der Standortanalyse nicht gefunden. Ein Weiterbetrieb am alten Standort ist aus Platzgründen nicht gegeben. Eine teilweise Auslagerung von Teilbereichen des Bauhofs und damit Verteilung auf kleinere Flächen im Stadtgebiet wäre wohl langfristig die Alternative. Ein wirtschaftlicher Betrieb wäre dadurch stark erschwert.

Erding, den



Alexander Groh
Dipl. Ing. Architekt
Anger Groh Architekten