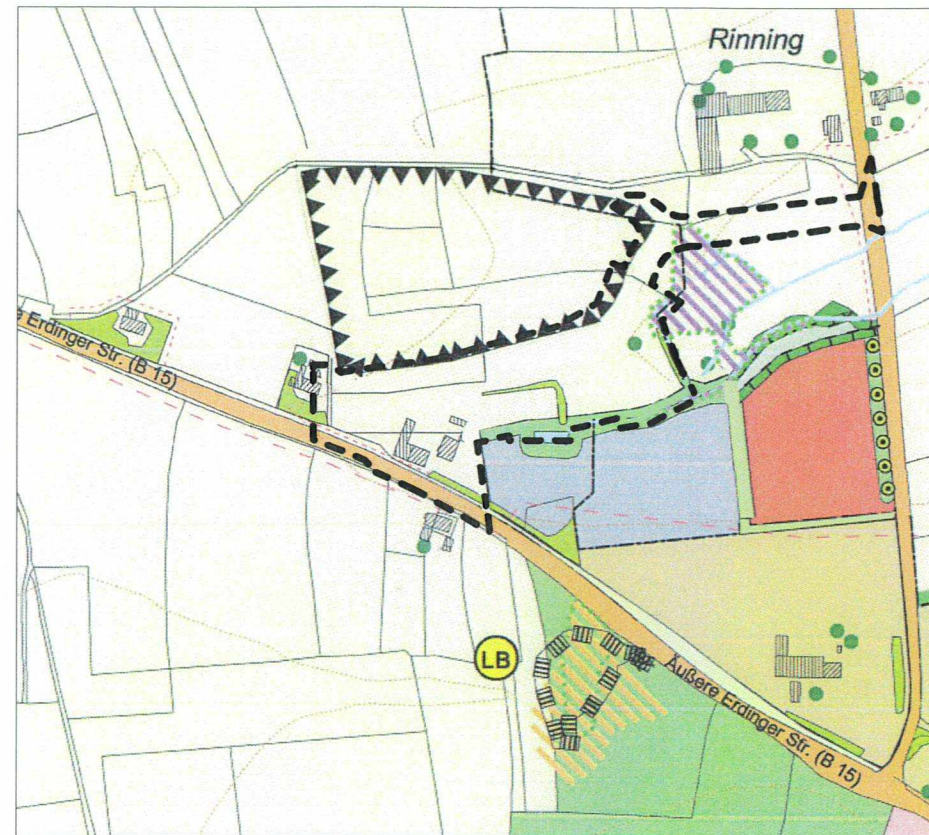


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Neue Ausweisungen

Art der baulichen Nutzung



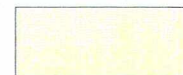
Gewerbliche Bauflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege



Straßenverkehrsflächen

Flächen für Land- und Forstwirtschaft

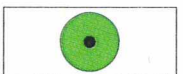


Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Landschaftsausstattung - Vegetation Tierlebensräume, Biotopverbund



Einzelbaum (Bestand)

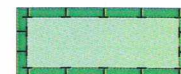


Einzelbaum (Planung)



Gehölze, Hecke, Gebüsch, Baumreihe

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 Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches der 2.FNP-Änderung

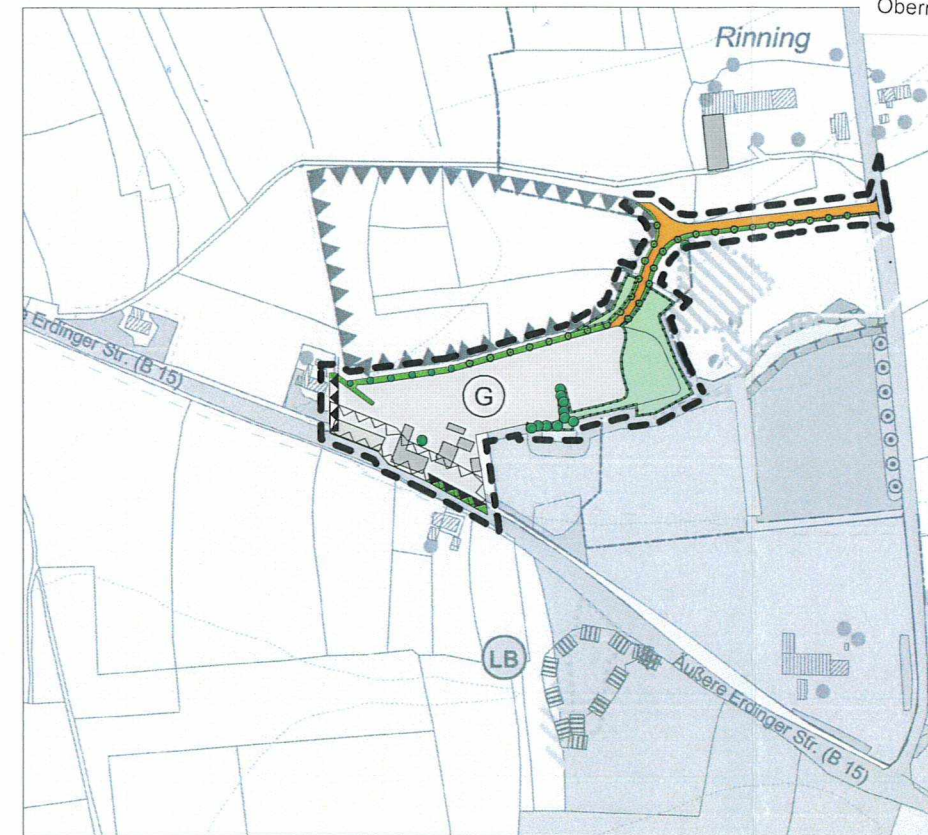


Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



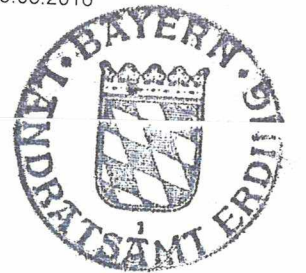
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

2. Änderung des Flächennutzungsplanes



Genehmigt mit Bescheid vom 17.11.2014, Az.
FB 41
Landratsamt Erding, 03.03.2016

Hildenbrand
Oberregierungsrat



Planinhalt:	2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen M 1:5000		
	für den Bereich "Gewerbliche Baufläche Garten und Landschaftsbau,		
	Tiefbau, Baustoffhandel und Lager im Bereich Äußere Erdinger Straße"		

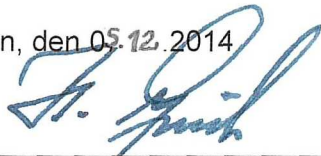
Datum:	Vorentwurf		04.09.2008
	Entwurf		11.06.2013
	Beschlussfassung		04.09.2013

Stadt Dorfen 1. Bürgermeister Heinz Grundner Rathausplatz 2 D-84405 Dorfen		Planfertiger  Christian Mussnig Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Stadtplatz 80 D-84453 Mühldorf	
Stempel / Datum / Unterschrift		Tel: 08631/185384 Mobil: 0179/9082476 fax: 08631-1673970	

B. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 04.06.2008 eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.06.2008 hat in der Zeit vom 05.09.2008 bis 06.10.2008 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.06.2008 hat in der Zeit vom 05.06.2008 bis 06.10.2008 stattgefunden.
4. Die Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.12.2008 hat in der Zeit vom 24.04.2013 bis 10.05.2013 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.12.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2013 bis 10.05.2013 beteiligt.
6. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.06.2013 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2013 bis 01.08.2013 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 04.09.2013 die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.09.2013 festgestellt.

Dorfen, den 05.12.2014



Heinz Grundner
1. Bürgermeister

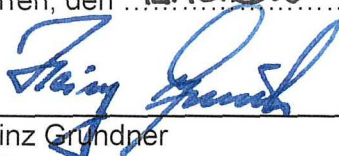


8. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 12.11.2014, AZ: FB 41 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



9. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.12.2014 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Zi. 12 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 12.10.2015



Heinz Grundner
1. Bürgermeister



C. Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Gründe und Veranlassung
2. Plangebiet „Äußere Erdinger Straße“
 - 2a. Ausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan
 - 2b. Planung und Planungsziele

1. Gründe und Veranlassung

Die Stadt Dorfen hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.06.2008 beschlossen, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt die Flurstücke 1234, 1235 komplett und die Flurstücke 1238 und 1239 in Teilen, der Gemarkung Dorfen sowie Teile des Flurstückes 1762/3 der Gemarkung Hausmehring, gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als ‚Gewerbliche Baufläche‘ auszuweisen. Der gültige Flächennutzungsplan ist seit 24.03.2006 rechtswirksam. Die letzte, für den Planungsbereich maßgebliche Änderung (10. Flächennutzungsplanänderung), wurde am 12.12.2011 vom Landratsamt Erding genehmigt.

Das Büro Mussnig Landschaftsarchitektur, Mühldorf am Inn, wurde mit der Planung dieser vorliegenden 2. Änderung beauftragt.

Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen wurde schrittweise zu einem Garten- und Landschaftsbau Betrieb mit Natursteinhandel im Nebenerwerb umgewandelt. Die durch die Pferdehaltung ohnehin bestehenden, befestigten, Flächen wurden umgenutzt. Die unerwartet gute Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und des Natursteinhandels führten zur Aufgabe der Nebenerwerbslandwirtschaft. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Gewerbe wären ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht gegeben.

Wegen des hohen Flächenbedarfs für dieses Gewerbe bietet sich der Standort an. Derzeit werden durch die auf dem Gelände ansässigen Firmen ca. 30 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der Baustoffhandel, der Tiefbaubetrieb und ein Baustofflager liegen im Außenbereich.

2. Plangebiet „Äußere Erdinger Straße“

2a. Ausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist ca. 1,8 ha groß, liegt im Nord-Westen der Stadt Dorfen im Landkreis Erding in Oberbayern und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es erstreckt sich über die Flurnummern 1234, 1235, und 1238 der Gemarkung Dorfen, die im Besitz der ansässigen Fa. Weszelky sind. Lediglich die Erschließungsstraße verläuft auf den Flurnummern 1239, Gemarkung Dorfen und 1762/3, Gemarkung Hausmehring, welche nicht im Besitz des Gewerbebetreibenden sind. Die Straße soll jedoch auch zur Ausbeutung von Sand, der nördlich des Planungsbereiches befindlichen Abgrabungsfläche, die in Teilen auch Herrn Weszelky gehört, genutzt werden. Nördlich des Planungsbereiches befindet sich, gemäß gültigem Flächennutzungsplan die ‚Abgrabungsfläche Äußere Erdinger Straße‘. Eine zukünftige Sandabgrabungsstätte, deren Abbauantrag sich momentan in der Genehmigungsphase befindet. Südlich, bzw. östlich des Planungsbereiches weist der gültige Flächennutzungsplan im direkten Anschluss ‚Gewerbliche Bauflächen‘ gefolgt von der ‚Sonderbaufläche Rinning‘, auf. Die Verbindung zum nordwestlichen Stadtrand Dorfens erfolgt, gemäß gültigem Flächennutzungsplan, durch ‚Gemischte Bauflächen‘. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan befindet sich der Planungsbereich nun im direkten Anschluss an den Ortsrand. Südwestlich wird der Planungsbereich durch die B15 tangiert. Östlich des Planungsbereiches befinden sich bedeutsame Feucht- bzw. Gewässerlebensräume gemäß ABSP. Auf diese wird im Umweltbericht näher eingegangen. Westlich des Planungsbereiches befinden sich zwei Einfamilienhäuser. Nördlich der Erschließungsstraße befindet sich landwirtschaftliche Fläche und ein Bauernhof.

Die bestehenden Gebäude der Garten- und Landschaftsbau-, Erdbau-, und Tiefbaubetriebe der Fa. Weszelky, sowie die Gebäude der Familie Weszelky und das zum Betrieb gehörende Betriebsleiterwohnhaus sind dargestellt.

Auf dem Gelände werden Aushubmaterial, Bauschutt und Maschinen gelagert sowie ein Baustoffhandel betrieben.

2b. Planung und Planungsziele

Die Stadt Dorfen verfolgt das Ziel, den Planungsbereich planungsrechtlich zu ordnen. Das Firmengelände der Familie Weszelky soll über eine Änderung des Flächennut-

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. Durch die Planung ist nur im Bereich der Straße zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zu erwarten.
2. Es handelt sich lediglich um eine Sicherung der bestehenden Verhältnisse.
3. Die Forderung nach schonendem Umgang mit Grund und Boden wird dadurch unterstützt.

BauGB §1a Abs. 5:

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Übernahme der bereits erteilten Bescheide (mit der geforderten Eingrünung und Ausgleichsflächen) in den Flächennutzungsplan sichert deren Bestand für die Zukunft. Da der Lagerplatz bereits als solcher genutzt wird werden keine, das Klima negativ beeinflussende Eingriffe, vorgenommen. Der Straßenbau ist Teil eines anderen Verfahrens (Sandabbau). Ein kurzes Anschlussstück vom Lagerplatz auf die Erschließungsstraße der geplanten Sandgrube ist jedoch erforderlich. Der Ausgleich der Straße soll im Sandabbauverfahren geleistet werden.

BauGB §1a Abs. 2 Satz BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8b :

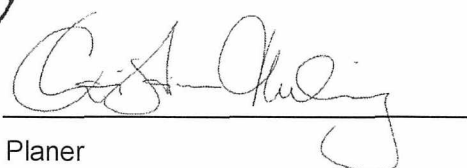
Gemäß BauGB §1a Abs. 2 Satz BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Die auszuweisende Fläche wird derzeit weder forstwirtschaftlich noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Bereich der Straße geht intensives Grünland verloren. Alle weiteren Flächen sind Bestand.

Aufgestellt

Stadt Dorfen



Erster Bürgermeister



Planer

Umweltbericht

Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen im Bereich Äußere Erdinger Straße“

Flächennutzungsplanänderung

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

Verfasser:



Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Christian Mussnig

Stadtplatz 80

84453 Mühldorf

Tel: 08631-185384

Fassung:

04.09.2013

Umweltbericht Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau, Baustoffhandel und Lager im Bereich Äußere Erdinger Straße“

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

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. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Herr Stefan Weszelky gründete parallel zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb folgende Gewerbe: Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau, Baustoffhandel und Lager. Nach schrittweise erfolgter Aufgabe der Landwirtschaft sollen diese erweitert werden.

Im Frühjahr 2008 wurde Herr Weszelky vom Landratsamt Erding darauf hingewiesen dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung nicht gegeben sind. Das Landratsamt Erding fordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich.

Des Weiteren ergaben Vorgespräche mit dem staatlichen Bauamt in Freising dass die bestehende Hofausfahrt an der B15 für den bestehenden Betrieb nicht ausreicht. Eine Verbindungsstraße vom bestehenden Lagerplatz zur Wöllinger Straße wurde aus diesem Grund ebenfalls in die Planung integriert.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum weiteren Betrieb der bestehenden Gewerbe.

Aufgrund der planungsrechtlichen Unsicherheit wurden vorerst keine weiteren Gebäudeplanungen durchgeführt.

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

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

Monitoring: § 4c 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. Durch die Planung ist nur im Bereich der Straße zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden zu erwarten.
2. Es handelt sich lediglich um eine Sicherung der bestehenden Verhältnisse.
3. Die Forderung nach schonendem Umgang mit Grund und Boden wird dadurch unterstützt.

BauGB §1a Abs. 5:

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Übernahme der bereits erteilten Bescheide (mit der geforderten Eingrünung und Ausgleichsflächen) in den Flächennutzungsplan sichert deren Bestand für die Zukunft. Da der Lagerplatz bereits als solcher genutzt wird werden keine, das Klima negativ beeinflussende Eingriffe, vorgenommen. Der Straßenbau ist Teil eines anderen Verfahrens (Sandabbau). Ein kurzes Anschlussstück vom Lagerplatz auf die Erschließungsstraße der

geplanten Sandgrube ist jedoch erforderlich. Der Ausgleich der Straße soll im Sandabbauverfahren geleistet werden.

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 01.12.2005), Karte 1 ‚Raumstruktur‘ liegt der Planungsbereich in einem ‚allgemeinen ländlichen Raum‘ an einer ‚Entwicklungssachse überregionaler Bedeutung‘, unmittelbar angrenzend an das ‚Mögliche Mittelzentrum‘ Dorfen.

Der Textteil trifft hierzu folgende Aussagen:

‚Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt 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.‘

Aussagen des Regionalplans in Karte 2 ‚Siedlung und Versorgung‘ und Karte 3 ‚Landschaft und Erholung‘:

Es handelt sich um kein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet. Regional bedeutsame Grünzüge sind nicht betroffen.

Vorbehaltsgebiete:

Bodenschätze	nicht betroffen
Wasserwirtschaft	nicht betroffen
Landschaft	nicht betroffen

Flächennutzungsplan:

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Planungsbereich als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll in ‚Gewerbliche Baufläche‘ geändert werden.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Östlich der geplanten Lagerplatzerweiterung und somit im direkten Anschluss an den Planungsbereich befindet sich, ein ebenfalls im Landschaftsplan enthaltener, „bedeutsamer Feuchtlebensraum“. Laut Biotopkartierung vom 11.08.1985 handelt es sich um:

Feuchtgebiete und Stauteich in der Bachaue des Rinninger Baches nördlich Dorfen.

Laut Aktualisierung vom Mai 2001 wird von 3 Beständen gesprochen:

1. Feuchtgebietskomplex
2. Quelle (inkl. Quellflur, Quellsumpf, Quellbach)
3. Nasswiese und artenreiches Feuchtgrünland

Das Gebiet wird als ‚regional bedeutsam‘ eingestuft und mit einer Fläche von 0,49ha angegeben.

Das Biotop befindet sich in einem allgemein schlechten Zustand und soll im Zuge des Ausgleichs wieder aufgewertet werden.

Punktuelle Artennachweise:

-nicht vorhanden

Schutzgebiete wie Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen.

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

Der Planungsbereich liegt auf den Flurnummern 1234, 1235, 1238, 1239 der Gemarkung Dorfen, sowie auf der Flurnummer 1762/3 der Gemarkung Hausmehring. Die Fläche ist geprägt durch die bestehende Nutzung, bzw. Beheimatung, folgender Betriebe:

- Tiefbaubetrieb
- Lagerplatz (Maschinen, Bauschutt, Aushubmaterial, Baustoffe)
- Garten- und Landschaftsbaubetrieb
- Betriebsleiterwohnung mit Gartenfläche
- Baustoffhandel
- Gebäudliches Baustofflager

Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Bereich der Straße. Der Ausgleich bezieht sich auf in der Vergangenheit getätigte, ohne Genehmigung erfolgte, Eingriffe in Natur und Landschaft. Sollten weitere Eingriffe auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen, so sind diese auf dieser Ebene auszugleichen.

Die Untersuchung des Planungsgebietes erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht, Einsicht in den Regionalplan, Flächennutzungsplan und Prüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes Bayern (ABSP), sowie Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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

Die Betrachtung der Schutzgüter erfolgte unter dem momentanen Kenntnisstand, der eine Erweiterung der Gebäudestruktur, sowie eine Erweiterung des Nutzungsumfanges, nicht vorsieht. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt somit nur durch die Straßenbaumaßnahme.

Das Ergebnis der Bewertung wird im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Geologisch ist das Tertiärhügelland aus Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (Kleinkiese, Sande, Mergel, Tone) aufgebaut, die unterschiedlich erodierten und insbesondere an den Westhängen mit Löss überweht wurden.

An der Oberfläche des Plaungsbereiches finden sich podsolige Böden aus mesozoischen und tertiären Sanden.

Daraus lassen sich für die im Planungsverfahren relevanten Bodenteilfunktionen folgende Bewertungen ableiten:

1. Standortpotential für natürliche Vegetation: Gering
2. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: Gering
3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: Schlecht

Den Böden im Plangebiet kommen somit schlechte landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen zu.

Auswirkungen:

Der Betrieb soll in seiner heutigen Form weiter geführt werden. Die Leistungsfähigkeit und Sickerfähigkeit des Bodens wird nur im Bereich der Straße verändert.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Grundwasserstand in den größeren Talzügen des Isar-Inn-Hügellandes ist als hoch einzustufen, ein genauer Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Laut Landschaftsplan der Stadt Dorfen vom 04.10.2006 liegt im Planungsgebiet im Bereich der Ausgleichsfläche ein erhaltenswerter, bedeutsamer Feuchtlebensraum. Die geplante 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.

Die Abwasserbeseitigung der Bebauung erfolgt über eine bestehende Kleinkläranlage. Das Überwasser selbiger Anlage, bzw. das Niederschlagswasser werden in einen Vorflutergraben im Osten des geplanten Gewerbegebietes geführt.

Auswirkungen:

Der Betrieb soll in seiner heutigen Form weiter geführt werden.

Die Straße wird die Sickerfähigkeit des überbauten Bereiches mindern.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

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:

Der Betrieb soll in seiner heutigen Form weiter geführt werden. Das Verkehrsaufkommen wird sich lediglich verlagern, jedoch nicht zunehmen.

Ergebnis:

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die teilweise bereits verwirklichte Eingrünung des Lagerplatzes an seiner Nordseite, die geplante punktuelle Begrünung der Südseite der Betriebserschließungsstraße sowie deren Böschungen und die Abpflanzung der erfolgten Lagerplatzerweiterung in Richtung Süden und Osten erweitern die vorhandenen Grünbestände und bilden einen sanften Übergang zum angrenzenden Feuchtbiotop. Die weitere Begrünung soll mit standorttypischen Gehölzen erfolgen.

Die in Richtung Ost-West verlaufende, bachbegleitende Vegetation des Feuchtgebietes wurde in Richtung Westen, parallel zur Lagerplatzerweiterung, fortgeführt.

Das Feuchtbiotop soll im Zuge des Ausgleichs aufgewertet werden.

Selbiges Feuchtbiotop ist Bestandteil der im Landschaftsplan ausgewiesenen Biotopverbundsstruktur von Feucht- und Gewässerlebensräumen.

Die geplante Betriebserschließungsstraße verläuft nördlich des Feuchtbiotops durch intensiv genutztes Grünland. Eine mögliche Beeinträchtigung des Biotops, durch den geplanten Bau der neuen Erschließungsstraße, wird im Zuge der Abbaugenehmigung des geplanten Sandabbaus durch eine saP kontrolliert.

Auswirkungen:

Die bestehenden Gehölzstrukturen werden erhalten und ausgebaut. Das Feuchtbiotop wird durch den Ausgleich qualitativ aufgewertet. Der Zerschneidung der östlichen Talsohle durch die Betriebserschließungsstraße wird durch die weitest mögliche Straßenführung in Richtung Norden versucht entgegen zu wirken. Die Erschließungsstraße verläuft auf Intensivgrünland.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Norden der stark frequentierten Bundesstraße 15, fällt jedoch in Richtung Norden ab. Die dem Betriebsgelände am nächsten gelegenen Nachbarbebauungen sind im Norden das Anwesen der Familie Anton Winkler (ca. 180m vom Lagerplatz) und westlich, in direktem Anschluss zum Lagerplatz, ein privates Wohnhaus. Dieses Wohnhaus ist gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom 19.12.2008 vor Lärm zu schützen.

Auswirkungen:

Gemäß Gutachten (19.12.2008) sollten die Silos im Westen des Planungsbereiches um genutzt werden, bzw. geeignete Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Der Verkehr wird sich auf die Zufahrten verteilen und die westlichen Anwohner entlasten.

Ergebnis:

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

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Laut Landschaftsplan der Stadt Dorfen vom 04.10.2006 liegt im Planungsgebiet kein Landschaftsschutzgebiet, bzw. geschützter Landschaftsbestandteil vor.

Der Planungsbereich ist durch seine Lage in einem Tal des Isar-Inn-Hügellandes gekennzeichnet.

Die landschaftsprägende Geländestruktur des Talzuges ist im geplanten Gewerbegebiet nur noch abgeschwächt erkennbar. Lediglich der Bereich östlich der Lagerplatzerweiterung mit dem beinhalteten Feuchtbiotop verläuft in seiner ursprünglichen Form.

Auswirkungen:

Der Betrieb soll in seiner heutigen Form weiter geführt werden.
Die Straße wird, wenn auch nur eingeschränkt, sichtbar sein.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft.

2.7 Schutzgut Kultur-Sachgüter

Beschreibung:

Erhaltenswerte 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 betroffen.

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

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Zukunft der angesiedelten Betriebe unsicher. Im schlimmsten Falle müsste an einem anderen Standort Fläche neu versiegelt werden.

Ein besonderes Entwicklungspotential, welches zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung ergeben sich unmittelbar nur unvermeidbare Umweltauswirkungen im Bereich des Straßenteilstückes.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

- Ausbildung der Erschließungsstraße mit sickerfähigem Material
- Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in den angrenzenden Grünflächen. Das Überwasser der Kleinkläranlage kann dem Vorfluter zugeführt werden.

Schutzgut Tier und Pflanzen

- Erhalt der kartierten Biotopstrukturen und Grünbestände.
- Qualitative Aufwertung des bestehenden Feuchtbiotops.
- Durchführung von Maßnahmen der gestalterischen Grünordnung

Schutzgut Landschaft

- Erhaltung und Ausbau der Grünbestände.

4.2 Ausgleichsflächenermittlung

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet erfolgt in Anlehnung an den Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Bewertung:

Arten und Lebensräume:

Intensiv genutztes Grünland 6727m²

-Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie 1) -Unterer Wert

Boden:

Hauptsächlich anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)

-Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie 2) -Unterer Wert

Klima und Luft:

Insgesamt gut durchlüftetes Gebiet, keine auffälligen Besonderheiten

-Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie 2) -Unterer Wert

Landschaftsbild:

Bisheriger Orts-Außenbereich mit intensiv genutztem Grünland. Die landschaftsprägende Oberflächenform wurde über Jahrzehnte verändert (Auffüllungen).

-Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie 2) -Unterer Wert

Vermeidungsmaßnahmen:

Erhaltung und Sicherung der Bereiche mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Förderung der flächigen Versickerung und Grundwasserneubildung durch Ausbildung von wasserdurchlässigen Lagerflächen und Erschließungsstraße.

Eingrünung der neuen Lagerflächen mit heimischen Gehölzen.

Auswirkungen des Eingriffes:
Bebauungstyp A

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Gebiete der Kategorie 1:

Intensiv genutztes Grünland (Lagerbereich):	4913m ²
Kompensationsfaktor:	0,3
Ausgleich:	1474m ²

Intensiv genutztes Grünland (Erschließungsstraße):	1500m ²
Kompensationsfaktor:	0,3
Ausgleich:	450m ²

Intensiv genutztes Grünland / Lagerplatz (Gebäude):	1080m ²
Kompensationsfaktor:	0,3
Ausgleich:	324m ²

Gesamt	2248m ²
--------	--------------------

<u>Abzüglich Straßenausgleich (erfolgt bei Sandabbau)</u>	<u>450m²</u>
---	-------------------------

Gesamt-Ausgleichsfläche	1798m²
--------------------------------	--------------------------

Der Ausgleich erfolgt spätestens ein Jahr nach in Kraft treten der Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.3 Ausgleichsfläche

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich auf den Flurnummern 1235 und 1239 der Gemarkung Dorfen, sowie der Flurnummer 1762/2 der Gemarkung Hausmehring.

Der Bereich der Ausgleichsfläche wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensraum (gemäß (ABSP) beschrieben. In der Biotopkartierung des Landkreises Erding vom 11.08.1985 wird das Gebiet als Feuchtgebiet und Stauteich in der Bachaue des Rinninger Baches, nördlich Dorfen, geführt. Bereits in dieser Beschreibung wird eine Verfüllung des Nordrandes der Mulde beschrieben.

Der in der Ausgleichsfläche liegende Teil des Biotops beinhaltet:

- Hangquellmulden im nördlichen Bereich
- Einfassung des Quellbereiches durch gerade Gräben
- Nasswiese und artenreiches Feuchtgrünland

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung:

- Oberstes Ziel ist der Schutz des Quellbereiches vor Verfüllung und eine höhere Vernässung der Feuchtwiese.
- Die vorhandenen Gräben die das Wasser der Quelle im Ist-Zustand schnellst möglich ins Tal zum Rinninger-Bach führen werden ausgeweitet und Wasserbecken werden ausgeformt.
- Eine Ökologische Aufwertung und Verringerung der Fließgeschwindigkeit wird durch die Einbringung von Totholz erreicht.
- Die geraden Gräben werden in mäandrierende Gräben umgewandelt.
- Bereiche des offensichtlich überdüngten Erdreiches werden abgezogen und Magerstandorte hergestellt.

Geplant ist die Entwicklung einer Nasswiese. Diese ist durch entsprechende Mahd dauerhaft zu pflegen und von Bewuchs freizuhalten. Eine Bepflanzung ist zur Schaffung der Nasswiese nicht notwendig.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet entwickelte sich stetig aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche heraus. Eine alternative Entwicklungsmöglichkeit an anderer Stelle wäre demnach nicht möglich.

6. Beschreibung der Methodik

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

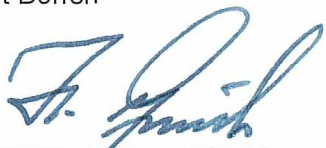
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der vorhergehenden Betrachtungen zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe	Gering
Wasser	geringe	Gering
Klima/Luft	keine	--
Flora und Fauna	geringe	Gering
Mensch	geringe	Gering
Landschaft	geringe	Gering
Kultur-Sachgüter	keine	--

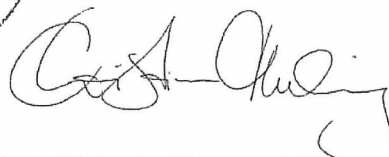
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine tiefgreifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Stadt Dorfen



Erster Bürgermeister

Planer