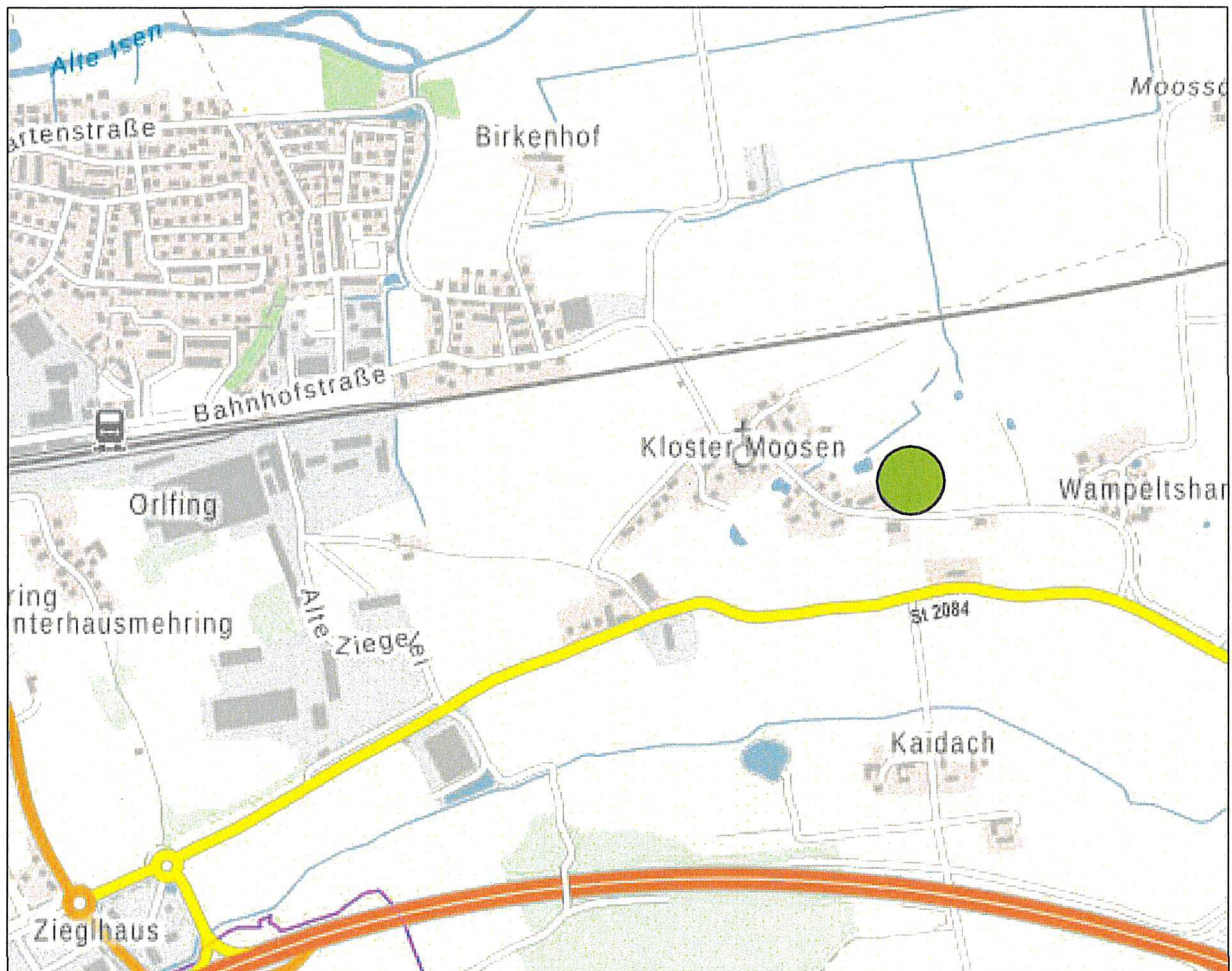


## 24. Änderung des Flächennutzungsplans Plangebiet "Kloster Moosen Ost"



### Inhalt:

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

### Verfasser:

**ANGER  
GROH**

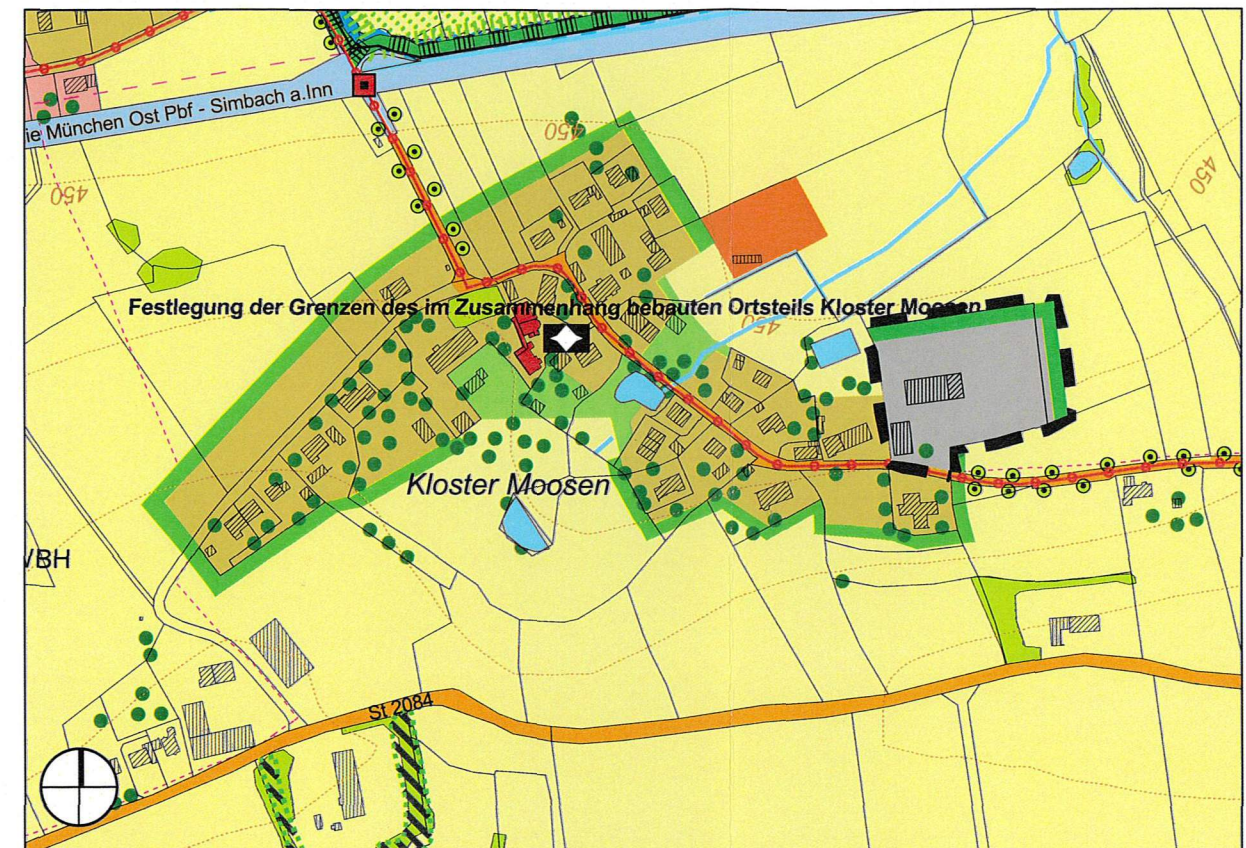
Anger Groh Architekten PartGmbH  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
T 08081 60444 0 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom 09.04.2025

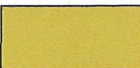
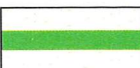
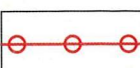
# A. Planzeichnung der 24. Flächennutzungsplanänderung: Plangebiet "Kloster Moosen Ost"

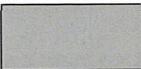
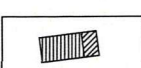


Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan  
M 1 : 5.000



Planung  
M 1 : 5.000

- Legende:**
-  Umgriff der 24. Flächennutzungsplan-Änderung
  -  Flächen für die Landwirtschaft
  -  Gemischte Bauflächen
  -  Bestehende Ortsrandeingrünung erhalten bzw. ergänzen
  -  Überörtliche Radwege

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Einzelbaum
-  Bestandsgebäude, z.B.

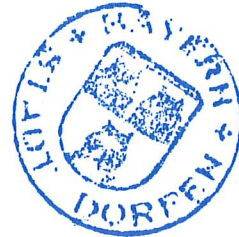
## B. Verfahrensverlauf

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **14.06.2023** die 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **11.09.2024** 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 **03.07.2024** hat in der Zeit vom **19.09.2024** bis **23.10.2024** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **03.07.2024** hat in der Zeit vom **19.09.2024** bis **23.10.2024** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **04.12.2024** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.01.2025** bis **17.02.2025** beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **04.12.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.01.2025** bis **17.02.2025** öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats vom **09.04.2025** die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **09.04.2025** festgestellt.

Dorfen, den 14.04.25

.....  
Heinz Grundner Erster Bürgermeister

Siegel



7. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 10.07.2025 AZ BLP gemäß § 6 BauGB genehmigt.

2024-1537 BLP  
Erding, den 21.07.2025

.....  
Landratsamt Erding, Leon Kappeltberger  
Regierungsrat

Siegel

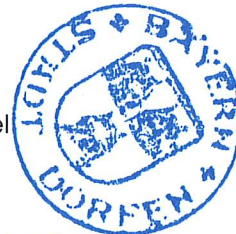


8. Ausgefertigt

Dorfen, den 06.08.2025

.....  
Heinz Grundner Erster Bürgermeister

Siegel

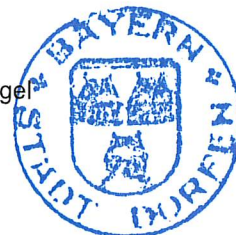


9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am 9.9.25 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Dorfen, den 16.10.25

.....  
Heinz Grundner Erster Bürgermeister

Siegel



## **C. Begründung**

Inhalt:

1. Anlass, Planungsziele
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliche Begründung
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung, Natur- und Artenschutz
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
10. Immissionsschutz
11. Denkmäler

### **1. Anlass, Planungsziele**

Im Osten der Ortschaft Kloster Moosen soll auf dem Flurstücks Nr. 640/1 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 640 der Gemarkung Hausmehring ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf der Flurnummer 640/1 besteht bereits seit vielen Jahren und in mehreren Generationen ein Tief- und Erdbaubetrieb, der zugleich einen Fuhr- und Kiesgrubenbetrieb mit Containerservice beinhaltet. Der Betreiber möchte sein Betriebsgelände auf dem angestammten Grundstück in Kloster Moosen maßvoll nach Osten erweitern und über die Bestandsgebäude hinaus ein weiteres Gebäude als Betriebshalle errichten.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, angestammte Gewerbetreibende in ihrer Betriebsausübung zu unterstützen und im Gemeindegebiet zu halten, auch dann, wenn Betriebserweiterungen in der Fläche notwendig werden. Zu diesem Zweck soll im Rahmen gemeindlicher Bauleitplanung die Grundlage für eine Umsetzung geschaffen werden, da die städtebauliche Verträglichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde beauftragt ein städtebauliches Konzept für das Grundstück zu erarbeiten und die Planung durchzuführen.

### **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan stehen dem geplanten Vorhaben der Betriebserweiterung entgegen. Deswegen wurde in der Stadtratsitzung am 14.06.2023 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Plangebiet erhielt den Titel „Kloster Moosen Ost“. Das Verfahren läuft parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ (sog. Regelverfahren, § 30 BauGB).

### **3. Lage, Bestand und Umgebung**

Der 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 640/1 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Hausmehring. Das Areal befindet sich am östlichen Ortsausgang von Kloster Moosen, nördlich der Ortsstraße Richtung Wampeltsham. Innerhalb der Umgriffsfläche ist bereits der seit etwa 70 Jahren bestehende Familienbetrieb ansässig.

Das betreffende Grundstück liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Kartierte Biotope, kartierte Bodendenkmäler, festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich nicht im Umgriff.

Topografie und derzeitige Nutzung des Geländes lassen sich folgendermaßen beschreiben:

#### Flurnummer 640/1 Gemarkung Hausmehring:

- annähernd eingeebnetes Betriebsgelände ca. 2 m bis 3 m unterhalb des Straßenniveaus vor der bestehenden Zufahrt.
- Bestehende vor der Ostgrenze des Flurstücks gelegene Böschung, die Richtung Norden in der Höhe abnimmt und mit heimischen Gehölzen bewachsen ist. Der größte Höhenunterschied im Bereich der Böschung beträgt etwa 4 m im Südosten. Oberhalb der Böschung befindet sich landwirtschaftliche Feldfläche. An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht ebenfalls eine bewachsene Böschung, die von Osten nach Westen ansteigt (Max. Böschungshöhe im Nordwesten etwa 4,0 m). Bestandgehölze in diesem Bereich.
- Solitärbaum (Eiche) nahe der Hauptzufahrt. Bewachsene Böschung und Feldzufahrt östlich der Hauptzufahrt.
- Auf dem Grundstück liegen zwei betriebliche Bestandsgebäude. Der Hauptteil der nicht bebauten Fläche wird für offene Lagerplätze, offene Stellplätze, Stellflächen für Mietcontainer sowie als innerbetriebliche Verkehrsfläche genutzt. Diese Flächen sind zum größten Teil unversiegelt. Im Südwesten des Grundstücks liegt ein Waschplatz für Betriebs-

fahrzeuge und -equipment mit Anschluss über einen Koalenzabscheider an den Abwasserkanal. Nordwestlich der Hauptzufahrt befindet sich eine innerbetriebliche Tankstelle.

Flurnummer 640 (Teilfläche) Gemarkung Hausmehring:

Diese Fläche ist Teil einer größeren landwirtschaftlichen Feldfläche mit intensiver Bewirtschaftung.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: nach Norden moderat abfallendes Gelände mit landwirtschaftlichen Flächen. In einer Entfernung von ca. 20 - 50 m befindet sich im Bereich eines Grabens das kartierte Biotop 7739-1147-001 (Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach), weiter nördlich Bahndamm mit Gleisanlagen der DB-Strecke München-Mühldorf (Entfernung ca. 210 m).
- Süden: nach Süden leicht ansteigendes Gelände; Ortsstraße nach Wampeltsham, dahinter einzelne Wohnhäuser (Kloster Moosen Nr. 42 und Nr. 50) sowie Grünlandflächen.
- Osten: ansteigendes Gelände mit intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen. In etwa m 240 m Entfernung liegt die Ortschaft Wampeltsham.
- Westen: Anwesen der Ortschaft Kloster Moosen, vornehmlich mit Wohnnutzung. Im Nordosten liegt ein Fischweiher.



*Luftbild mit Änderungsumgriff, ohne Maßstab; Quelle Luftbild: Bayernatlas*

#### 4. Planungsvorgaben

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielen und Grundsätzen des **Landesentwicklungsprogramms**:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)): Familienbetrieb bleibt am angestammten Ort bestehen; Erschließung vorhanden; neue Flächenausweisung geringfügig
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.2 (G)): Kompakte Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)): Anbindung an den Ort Kloster Moosen; Betrieb ist seit Jahrzehnten am Standort integriert.
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)): Bestehende Unternehmung kann am Standort erhalten bleiben und sich betrieblich erweitern.

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 befindet sich am östlichen Ortsausgang in Kloster Moosen, das geografisch etwa 2 km südöstlich der Stadt Dorfen liegt. Es ist dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Nördlich verläuft in gut 200 m Entfernung die Eisenbahnstrecke München- Mühldorf, südlich in etwa 700 m Entfernung die überregionale Verkehrsachse der Autobahn A94.

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum 09 Isar-Inn-Hügelland sowie dem Erholungsraum 10 „Östliches Isen-Sempt-Hügelland (südliches Isental, Goldachtal und dazwischen liegende Moränenzüge)“ zuzuordnen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, überörtliche Erholungseinrichtungen sowie eines der regionalen Biotopverbundsysteme werden durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der südwestliche Teil der Umgriffsfläche als Gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die restliche Fläche des Planungsumgriffs ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich angrenzend liegen im innerörtlichen Bereich von Kloster Moosen weitere gemischte Bauflächen mit Schwerpunkt Wohnnutzung. Im Norden und Osten sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Direkt südlich des Umgriffs führt ein überörtlicher Radweg entlang der Kloster Moosener Ortsstraße von Dorfen kommend nach Schwindkirchen.

### 5. Städtebauliche Begründung

Die Stadt Dorfen möchte angestammte im Gemeindegebiet ansässige Gewerbetreibende unterstützen. Für die Stadt ist es wichtig, dass die im Gemeindegebiet angesiedelten Betriebe gute Bedingungen vorfinden, dauerhaft konkurrenzfähig zu bleiben und den Betrieb nach modernen Maßstäben zu führen. Dazu zählt in diesem speziellen Fall ein erhöhter Flächenbedarf aufgrund von notwendigen Betriebserweiterungen, was auch einen zusätzlichen Bedarf an Betriebsgebäuden einschließt. Der bestehende Betrieb besitzt zahlreiche Maschinen und Fahrzeuge, die aktuell dauerhaft im Freien abgestellt werden. Seine Büroräume befinden sich in beengten Verhältnissen. Daher möchte der Betrieb sein bisher genutztes Betriebsgelände um 15 m nach Osten erweitern und plant einen den Neubau einer Betriebshalle, um insbesondere betriebseigene Fahrzeuge und Maschinen unterzustellen und Büroräume auszulagern. Auf diese Weise gelingt es, Betriebsangehörigen einen angemessenen räumlichen Standard zu ermöglichen.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der 24. Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt:

- Förderung von dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe im Gemeindegebiet;
- Verhinderung von Gewerbeleerstand durch Neuplanungen an alternativer Stelle und Verhinderung von Wegzug des Betriebs aus dem Gemeindegebiet.
- Erhalt von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet
- Nachverdichtung auf einem bereits genutzten Grundstück. Die Flächenerweiterung gegenüber dem bisher genutzten Grundstück beträgt lediglich ca. 1200 m<sup>2</sup>. Die intensivere Nutzung mit geringfügiger Erweiterung trägt insgesamt zur Flächenschonung bei.

- Lückenlose Eingrünung nach Norden und Osten, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll der erste Schritt für eine Gebietsausweisung zum Gewerbegebiet erfolgen. Die Ausweisung spiegelt bereits in Teilen die heutige Grundstücksnutzung wider.

Bestehende Arbeitsplätze können dabei in Kloster Moosen erhalten werden. Durch diese Bauleitplanung finden die Bedürfnisse von lokalen Unternehmungen sowie der Bevölkerung besondere Berücksichtigung. Dadurch, dass Betriebe nicht abwandern müssen, kann die Altersstruktur der Bevölkerung im ländlichen Raum des Landkreises Erding und im ländlichen Münchner Osten gestützt werden. Entvölkerung und Landflucht wird entgegengewirkt.

## **6. Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung des Betriebsgrundstücks ist bereits vollständig vorhanden. Die Betriebserweiterung wird intern an das aktuell genutzte Betriebsgelände angeschlossen. Die vorhandene und festgesetzte Zufahrt auf die öffentliche Ortsstraße befindet sich in einem übersichtlichen Straßenabschnitt, dessen Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt ist. In beide Richtungen bestehen gute Sichtbedingungen beim Ein- und Ausfahren.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand. Um die Staatsstraße 2086 (schnellste Verbindung zu Autobahn und B15) zu erreichen, erfolgen betriebliche LKW-Fahrten in der Regel über Wampeltsham, so dass die Ortschaft Kloster Moosen wenig belastet wird.

## **7. Ver- und Entsorgung**

**Regenwasser:** Sauberes Niederschlagswasser darf nicht in öffentliche Kanäle eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Da in der Gegend um Dorfen lehmige Böden vorherrschen, die wenig wasserdurchlässig sind, ist eine Rückhaltung über Rigolen und/oder Nutzung mittels Zisternen auf dem Grundstück sinnvoll. Der nördlich verlaufende Graben (kartiertes Biotop) auf Flurnummer 578/1 Gemarkung Hausmehring bietet Möglichkeiten für eine gedrosselte Einleitung.

**Schmutzwasser und Frischwasser:** Der bestehende Betrieb ist bereits an die Frischwasserversorgung und den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

**Wärmeversorgung:** Der bestehende Betrieb betreibt eine Hackschnitzel-Heizung, die auch für die ergänzende Bebauung vorgesehen ist.

### **8. Grünordnung, Natur- und Artenschutz,**

Die Flächennutzungsplanfläche ist derzeit im FNP als gemischte Baufläche mit einer großzügigen Eingrünung sowie angrenzender Landwirtschaftsfläche dargestellt und soll als Gewerbefläche mit Eingrünung ausgewiesen werden. Der ansässige Betrieb besteht langjährig und ist zum Großteil bebaut, daher ist die Fläche bereits anthropogen geprägt. Die verbleibenden, nicht stark verdichteten Flächen sind mindestens teilverdichtet. Das Bodengefüge mit seiner Funktionserfüllung ist entsprechend belastet.

Gehölzbestand ist auf dem bestehenden Betriebsgelände als Eingrünung im Nordwesten und Westen sowie als markanter Solitärbaum im Zufahrtsbereich vorhanden. Diese Bestände bleiben im Verlauf der weiteren Planung erhalten. Im Osten befindet sich eine Birkenreihe im Böschungsbereich, die derzeit als Eingrünung der Fläche fungiert.

Durch die geplante Betriebserweiterung nach Osten wird diese entfernt, jedoch werden im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Eingrünung wird analog der bestehenden Gewerbefläche angepasst und nach Osten in neuem Umfang verlegt.

Ein Teil der Eingrünungsfläche im Osten wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit werden für Ausgleichszwecke extern benötigte, gute landwirtschaftliche Böden verschont und die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche (Betrieb) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Etwa 20-40 m nördlich der Bebauungsplangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen oder von der Planung beeinflusst.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird für nicht erforderlich gehalten.

### 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffsfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die Flächennutzungsplanfläche ist zum Großteil bebaut bzw. wird betrieblich genutzt. Der westliche Bereich des Firmengeländes ist baurechtlich auch bereits genehmigt. Die Betriebserweiterung erfolgt nach Osten. Für die noch nicht genehmigten sowie noch nicht bebauten Eingriffsflächen werden entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches in der Eingrünung festgesetzt.

Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

### 10. Immissionsschutz

Schalltechnische Berechnungen durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (bestehende Betriebe und geplante Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach ist es nicht erforderlich, in den Flächennutzungsplan Darstellungen zum Immissionsschutz aufzunehmen. Ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss daher auf Ebene des Bauantrags (auch im Freistellungsverfahren) erbracht werden. Auf diese Thematik wird auf Ebene des Bebauungsplans näher eingegangen.

### 11. Denkmäler

Baudenkmäler werden durch die Überplanung des Umgriffs nicht berührt.

Im Umgriff befindet sich kein vermutetes oder kartiertes Bodendenkmal. Auf Bebauungsplan-Ebene muss vorsorglich auf die Meldepflicht, den Erhalt von Bodendenkmälern und die denkmalrechtliche Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG hingewiesen werden.

#### Aufgestellt:

Dorfen, den .....



Heinz Grundner

Erster Bürgermeister der Stadt Dorfen

Dorfen, den .....



Alexander Groh

Anger Groh Architekten

## **24. Änderung des Flächennutzungsplans:**

### **Plangebiet „Kloster Moosen Ost“**

Stadt Dorfen, Lkr. Erding

---

#### **D. Umweltbericht**

#### **Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
T. 08081 604440 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom **09.04.2025**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Anlass, Umfang und Zielsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung**

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

#### 1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

### **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 2.1 Schutzgut Boden

#### 2.2 Schutzgut Wasser

#### 2.3 Schutzgut Klima / Luft

#### 2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

#### 2.5 Schutzgut Mensch

#### 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

#### 3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

#### 3.2 bei Durchführung der Planung

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

#### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes (Minimierungsmaßnahmen)

#### 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen)

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

### **6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)**

### **7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB**

## 1. Anlass, Umfang und Zielsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 qm bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des bestehenden Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m<sup>2</sup> baurechtlich bereits genehmigt. Die restlichen Flächen sollen innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls baurechtlich gesichert werden.

Im Norden und Nordwesten des bestehenden Betriebsgeländes befindet sich aktuell eine Eingrünung mit ca. 750 m<sup>2</sup>, die zu erhalten werden soll. Auf Flächennutzungsplanebene wird darüber hinaus eine neue Eingrünung für das Gewerbegebiet festgelegt. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verbindungsstraße im Süden.

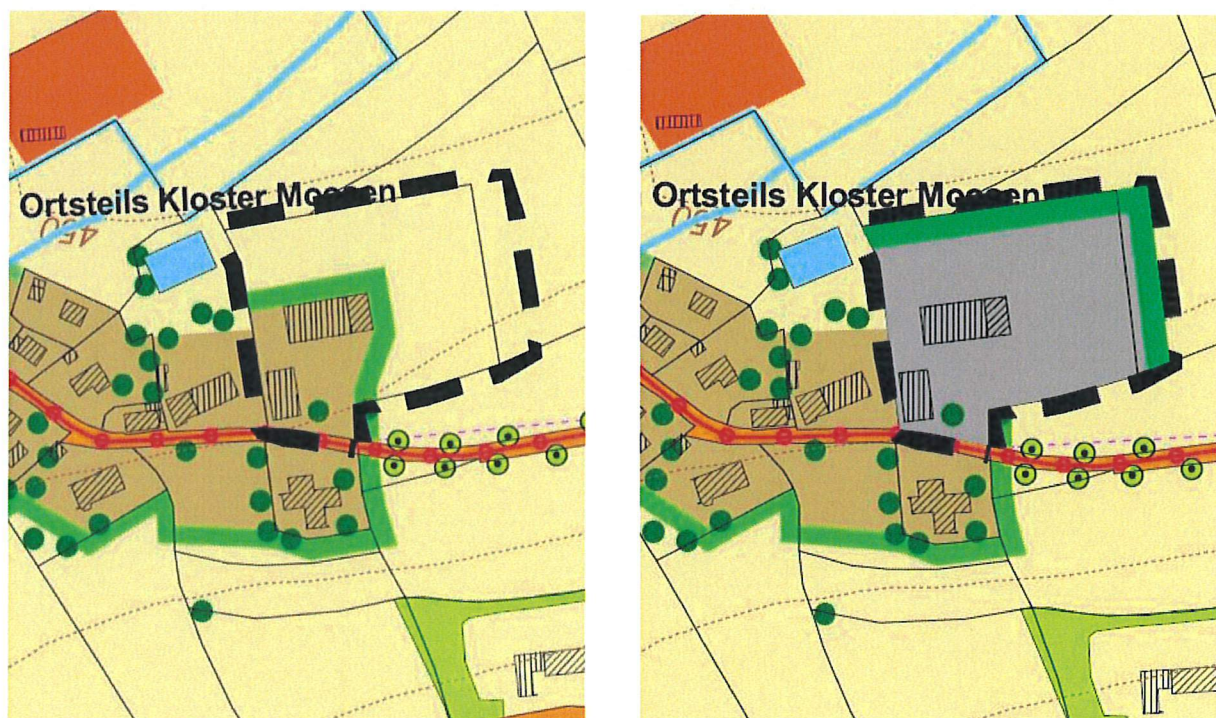


Abb. 2: FNP-Ausschnitt mit Änderungsumgriff (Quelle: BayernAtlas)

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

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

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

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

- ca. 9.500 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet einschließlich Zufahrt
- ca. 1.600 m<sup>2</sup> als Grünfläche

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

## **1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz**

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

### Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

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

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

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

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

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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

### Fachpläne:

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

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

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

Landesentwicklungsprogramm (LEP):

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

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

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

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

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

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

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

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

Regionalplan (RP):

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung sind keine Regionalen Grünzüge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete im Regionalplan verzeichnet. Etwa 300 m nördlich des Bebauungsplans befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche (LSG-00506.01). Ebenso ist zum Teil flächendeckend das Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 2210773900325) festgesetzt. Durch die geringfügige Betriebserweiterung sind keine negativen Einflüsse auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

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

Arten-Biotopschutz-Programm:

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

Artenschutzkartierung:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

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

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

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

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

### Auswirkungen:

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

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

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

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

Ergebnis:

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

**2.2 Schutzgut Wasser**Beschreibung:

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

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

Auswirkungen:

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

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

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

Ergebnis:

Es sind kaum Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

**2.3 Schutzgut Klima / Luft**

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

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

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

#### Auswirkungen:

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

#### Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

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

- Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur → Vermeidung von überschüssiger Neuversiegelung und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Eingrünung des Gewerbegebiets → Bindung von CO<sub>2</sub>

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

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

#### Ergebnis:

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

## **2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung:

Auf der Änderungsfläche befinden sich unterschiedliche Nutzungstypen.

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

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

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

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

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

#### Auswirkungen:

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

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

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

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

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

#### Ergebnis:

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

## **2.5 Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung:

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

#### Auswirkungen:

Aufgrund der naheliegenden Bebauungen wurde das Ingenieurbüro Hooch & Partner aus Landshut mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Schalltechnische Berechnungen haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (bestehende Betriebe und geplante Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach ist es nicht erforderlich, in den Flächennutzungsplan Darstellungen zum Immissionsschutz aufzunehmen. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann daher auf Ebene des Bauantrags (auch im Freistellungsverfahren) erbracht werden.

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

#### Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

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

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

Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen.

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

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

Ergebnis:

Es sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

**2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Auf dem gesamten Grundstück sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung****3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

### **3.2 Bei Durchführung der Planung**

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

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

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

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

### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)**

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

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

## **6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)**

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

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

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

## **7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

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

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 qm bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des bestehenden Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m<sup>2</sup> baurechtlich bereits genehmigt. Die restlichen Flächen sollen innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls baurechtlich gesichert werden.

Im Norden und Nordwesten des bestehenden Betriebsgeländes befindet sich aktuell eine Eingrünung mit ca. 750 m<sup>2</sup>, die zu erhalten werden soll. Auf Flächennutzungsplanebene wird darüber hinaus eine neue Eingrünung für das Gewerbegebiet festgelegt.

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

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

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

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

### Aufgestellt:

  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister d.  
Stadt Dorfen  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Anger Groh Architekten

## **24. Änderung des Flächennutzungsplans: Plangebiet „Kloster Moosen Ost“**

---

Zusammenfassende Erklärung zur  
Flächennutzungsplan-Änderung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
08081 60444 0 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Siedlungsfläche, Straße) und der Nutzung der Fläche (bestehende Betriebsfläche mit Lagerflächen betrieblichen Verkehr und landwirtschaftliche Fläche intensiver Nutzung) konnten Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützten Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung war daher in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

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

Die Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung des Schallschutzes**

Schalltechnische Berechnungen durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (bestehende Betriebe und geplante Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach ist es nicht erforderlich, in den Flächennutzungsplan Darstellungen zum Immissionsschutz aufzunehmen.

Ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss daher auf Ebene des Bauantrags (auch im Freistellungsverfahren) erbracht werden. Auf diese Thematik wird auf Ebene des Bebauungsplans näher eingegangen.

#### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **5.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die die Stadt Dorfen in der Zeit vom 19.09.2024 bis 23.10.2024 durchgeführt hat, wurden keine wesentlichen Anregungen und Einwände, die die Ebene des Flächennutzungsplans betrafen, vorgebracht. Private Einwendungen gingen nicht ein.

##### **5.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden**

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.01.2025 bis zum 17.02.2025. Neue Anregungen und Einwände wurden im Rahmen von drei privaten Stellungnahmen vorgebracht und im Rahmen der Abwägung behandelt. Alle Anregungen betrafen die Ebene des Bebauungsplans (Lage Waschplatz für LKWs und Baumaschinen, Lage von Baugrenzen für Hochregale, Breite von zu begrünender Fläche an der Westgrenze, Schutz vor Immissionen) und führten daher nicht zu Planänderungen auf Flächennutzungsplan-Ebene.

#### **6. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden. Der Flächenverbrauch wäre deutlich größer, da auch die Bestandsfläche des heutigen Betriebs an anderer Stelle neu ausgewiesen werden müsste. Vorhandene Erschließungen müssten am alternativen Standort ggf. neu errichtet werden.

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

Dorfen, den .....



---

Alexander Groh  
Dipl. Ing. Architekt  
Anger Groh Architekten