

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN

Übersicht Änderungsbereich:

- "Gewerbepark Dorfen Südwest" -



Stadt Dorfen



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

Planungsbüro U-Plan



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

Bereich "Gewerbepark Dorfen Südwest"

Fassung vom: 01.06.2016
Geändert am: 07.12.2016

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - BEREICH "GEWERBEPARK DORFEN SÜDWEST" -



M 1:5.000

Stadt Dorfen

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



Planungsbüro U-Plan

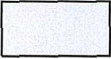
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925540
Fax: 08179/925545



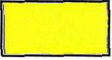
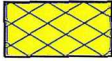
Bereich "Gewerbepark Dorfen Südwest"

Fassung vom: 01.06.2016
Geändert am: 07.12.2016

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Bahnanlagen		
	Ultraleichtfluggelände		
	Straßenverkehrsflächen		
	Isen-Vilstal-Radweg		
	Überörtliche Radwege		Geh- und Radwege
	Parkfläche		
	Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-E = Erschließungsbereich; OD-V = Verknüpfungsbereich)		
	Anbauverbotszone entlang von Staatsstraßen (20 m)		
			Geplante Trasse BAB A 94
			Geplante Trassen in Zusammenhang mit geplanten Bahnübergangsbeseitigungen
			Geplante Bahnübergangsbeseitigung
			Geplante Überführung (EÜ = Bahnüberführung; SÜ = Straßenüberführung)

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

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

Flächen für Land- und Forstwirtschaft

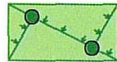


Flächen für die Landwirtschaft



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

[Zugleich Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen]



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



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



Aufforstung / Jungwald



Laubwald- / Laubmischwald



Nadelwald

Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan:



Bedeutung als Biotop



Bedeutung für die Gesamtökologie



Bedeutung für den Bodenschutz



Bedeutung für das Landschaftsbild



Vorrangig Umbau von Nadelwald in standortgerechten Laubmischwald in naturschutzfachlich bedeutsamen Bereichen



Mögliche Aufforstungsflächen



Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes

Landschaftsausstattung

Vegetation, Tierlebensräume, Biotopverbund



Einzelbaum



Einzelbaum



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



Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)



Erhalt bedeutsamer Trocken- bzw. Magerlebensräume (gemäß ABSP)



Erhalt bedeutsamer Wald- bzw. Gehölzlebensräume (gemäß ABSP)



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



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

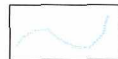
Boden, Wasser und Klima



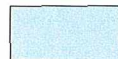
Angepasste Bewirtschaftung stark geneigter Hänge zum Schutz vor Bodenerosion



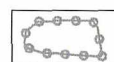
Quelle (Erhalt), Abpufferung nachteiliger Außeneinflüsse (z.B. Nährstoffeintrag)



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



Stillgewässer (Schutz vor nachteiligen Außeneinflüssen)



Offenhalten der für größere Ortsteile bedeutsamen Kaltluftbahnen (keine Aufforstung)

Freizeit und Erholung



Fläche für Wintersport (Schlitten, Ski)



Fläche für Freizeit und Erholung

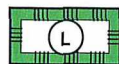


Standort für Badensee

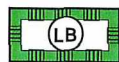
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



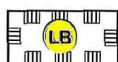
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



Landschaftsschutzgebiet



Geschützter Landschaftsbestandteil



Geschützter Landschaftsbestandteil (Planung)



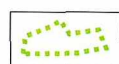
Naturdenkmal



Natura 2000 - Gebiet (gemäß Europäischer FFH-Richtlinie)

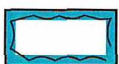


Wiesenbrütergebiet Isental (Verordnung vom 25.06.1996)



Biotope gemäß Biotopkartierung des BayStMLU

Schutzgebiete und sonstige Einrichtungen zum Hochwasserschutz nach dem Wasserhaushaltsgesetz



Wasserschutzgebiet



Zonierung (WSG Zone I, II und III)



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

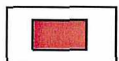


Regenrückhalte- / Regenfangbecken

Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Denkmalgeschützte Gebäude



Sanierungsgebiet



Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen



Grenze des Gemeindegebietes



Verwaltungsgrenzen



Höhenlinie



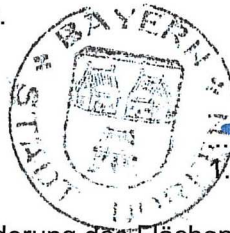
Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 04.06.2008 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2008, hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.06.2008 bis 25.07.2008 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.06.2008 hat in der Zeit vom 04.07.2008 bis 04.08.2008 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.08.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2009 bis 07.10.2009 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.08.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2009 bis 07.10.2009 öffentlich ausgelegt.
6. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.06.2016 wurde in der Zeit vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 ausgeführt.
7. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.06.2016 wurde in der Zeit vom 14.07.2016 bis 16.08.2016 ausgeführt.
8. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 07.12.2016 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Dorfen, den 02.01.2017

(Siegel)



[Signature]
1. Bürgermeister

9. Das Landratsamt Erding hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ~~10.08.2017~~, Az. ~~FB 41~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
10. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ~~29.09.2017~~ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Zi. 12 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 23.10.2017

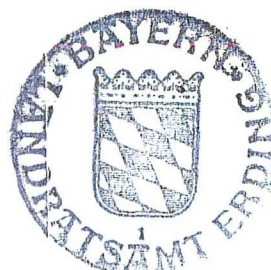
(Siegel)



[Signature]
1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid vom 10.08.2017, Az.
FB 41
Landratsamt Erding, 26.10.2017

[Signature]
Hildenbrand
Oberbürgermeister



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

- Bereich „Gewerbepark Dorfen Südwest“ -

- Begründung -

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen



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

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



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

Fassung vom: 01.06.2016
Geändert am: 07.12.2016

Inhalt

1. Vorbemerkung zum Verfahrensstand	1
2. Plangebiet	1
3. Planwerk	1
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
5. Anlass der Planänderung	3
6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	4

1. Vorbemerkung zum Verfahrensstand

Der Stadtrat Dorfen hatte am 04.06.2008 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen beschlossen. Nachdem die frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sommer 2008 stattfanden, erfolgte die öffentliche Auslegung im Herbst 2009. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Am 02.12.2009 stellte der Stadtrat der Stadt Dorfen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.12.2009 fest, die Genehmigung durch das Landratsamt Erding erfolgte am 10.03.2010 mit zwei Hinweisen. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde am 01.06.2016 durch den Stadtrat Dorfen der Beschluss gefasst, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Basis der hier vorgelegten Unterlagen erneut auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

2. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen Teilbereich „Gewerbepark Dorfen Südwest“ mit einer Flächengröße von 1,48 ha.

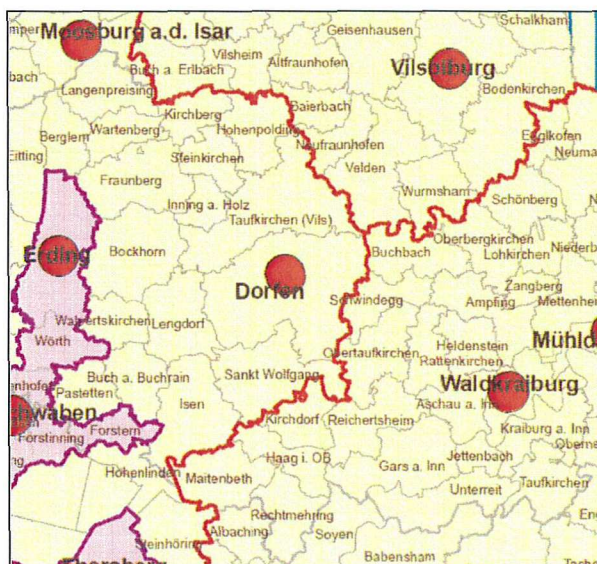
3. Planwerk

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

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2013

Die Stadt Dorfen wird gemäß Landesentwicklungsprogramm 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und fungiert als Mittelzentrum in der Region 14 „München“.



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013

Im Hinblick auf die angestrebte Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sind im Besonderen folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 von Bedeutung:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

5.3.4 Regelung für zusammengewachsene Gemeinden

(Z) Wenn Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs zulässig; 5.3.1 Satz 2 Spiegelstrich 2 bleibt unberührt. Dabei dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs zusätzlich auf 7,5 v.H. der nach 5.3.3 maßgeblichen Kaufkraft einer zentralörtlich nicht niedriger eingestuften Gemeinde innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen.

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013)

4.2 Regionalplan München

Insbesondere folgende der nachfolgend im Regionalplan München fixierten Grundsätze und Ziele sind in Zusammenhang mit dem geplanten Bau- und Gartenmarkt zu berücksichtigen.

2.5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

G 2.5.3.1 Fachmärkte und Einkaufszentren sollen als Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierten Lagen zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Handelsvielfalt beitragen.

Z 2.5.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Z 2.5.3.3 Für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten soll im Rahmen der Bauleitplanung Standorten in städtebaulich integrierten Lagen mit urbaner Nutzungsvielfalt der Vorrang vor der Neuausweisung von Sonderflächen an Standorten in peripheren Lagen eingeräumt werden.

Z 2.5.3.4 Einzelhandelsgroßprojekte oder deren Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der zeitlichen und räumlichen Summen- und Agglomerationseffekte nicht zu landesplanerisch erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Zentren führen.

Z 2.5.3.5 Einzelhandelsgroßprojekte sollen an ein entsprechend leistungsfähiges öffentliches Personennahverkehrssystem angebunden werden.

Z 2.5.3.6 Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte und deren Erweiterung sollen sich an den bestehenden bzw. zu erwartenden Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an ihren Auswirkungen auf die Umwelt orientieren. Dabei soll der Flächenbedarf für Warenausgabe, Lager und Versand einbezogen werden.

Z 2.5.3.7 Einzelhandelsgroßprojekte in Verbindung mit Freizeit- und Kulturgroßeinrichtungen sollen - unter Beachtung der Ziele B IV 2.4.3.2, 2.4.3.3, 2.4.3.5 und 2.4.3.6 - auf geeignete Standorte in städtebaulich integrierten Lagen des Oberzentrums München, des möglichen Oberzentrums Freising und der Mittelzentren gelenkt werden.

(Auszug aus dem Regionalplan München)

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 24.03.2006 vor. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.06.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen für den Bereich „Gewerbepark Dorfen Südwest“ zu ändern.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Dorfen Gewerbepark Südwest“

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Nutzung ist bislang noch nicht realisiert. Im Osten ragt die Verkehrsfläche der B 15 in das Plangebiet. Im östlichen Bereich wird das Plangebiet zudem von einer überörtlichen Radwegeverbindung gequert. Des Weiteren sind bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert.

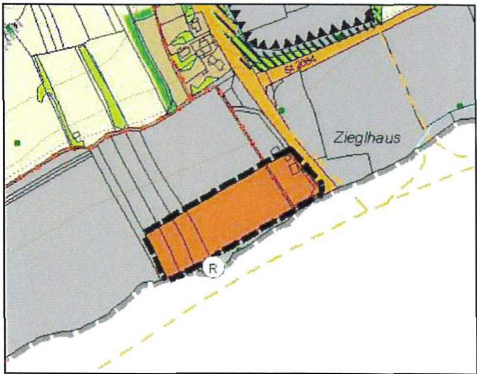
5. Anlass der Planänderung

Der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich soll in einer Teilfläche in eine Sonderbaufläche geändert werden, um die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines

Bau- und Gartenmarktes zu schaffen. Dieser soll dem Einzelkunden zur Deckung des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs dienen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ein Gutachten erstellt, in welchem 17 Standortalternativen im Stadtgebiet Dorfen im Hinblick auf die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes analysiert wurden. (vgl. PV München, 31. Juli 2009). Neben einer geeigneten Flächengröße wurden die Standorte insbesondere anhand der Kriterien „Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit“, „rechtliche Rahmenbedingungen“, „Landschafts- und Siedlungsverträglichkeit“ analysiert. „Die Strukturuntersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der vom Vorhabensträger vorgesehene Planstandort nach Prüfung aller in Betracht zu ziehender Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Dorfen der einzige geeignete und verfügbare Standort ist. Der Standort ist optimal an die überörtlichen und örtlichen Verkehrswege angebunden, beeinträchtigt das Stadt- und Landschaftsbild nicht, und führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtgefüge (Verkehrslärm, Beeinträchtigung von Wohngebieten), Biostrukturen sind nicht betroffen. Gleichwertige Standorte, die wie es das Landesentwicklungsprogramm Bayern verlangt, über eine integrierte Lage verfügen, sind im Dorfener Stadtgebiet nicht zu finden. Die Regierung von Oberbayern stellt dies in Ihrem Schreiben vom 02.10.2009 auch selbst fest. Zudem ist zu beachten, dass der autobahnahe Bereich enormen baulichen Veränderungen unterworfen sein wird, sodass eine Überplanung des Bereichs zwischen Autobahn und der Bahntrasse (Ober- und Unterhausmehring) dringend erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.“ Durch die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche kann sich ein arbeitsplatzintensiver Bereich entwickeln und das Angebot der Stadt Dorfen sinnvoll ergänzt werden. Der Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geregelt, in dem auch die landesplanerische Überprüfung durchgeführt wird.

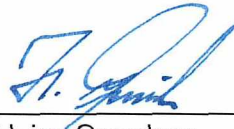
6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet, liegt an der südlichen Gemeindegrenze von Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15. Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt, im Nordosten befindet sich das Gehöft	Der Änderungsbereich „Gewerbepark Dorfen Südwest“ wird als Sonderbaufläche dargestellt. Die nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellte Radwegeverbindung wird beibehalten, ebenso ein im

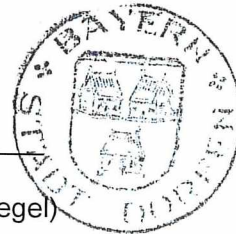
	Bestand	Planung
	Ziegelhaus mit Gebäudeumfeld, welches von einem Radweg im Westen im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur begrenzt wird. Im Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Verkehrsflächen umgeben, in ca. 70 m Entfernung nach Norden befindet sich ein neu gebauter Verkehrskreisel.	Umfeld des Gehöfts noch bestehender Einzelbaum.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Garten- und Baumarktes geschaffen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Gewerbepark Dorfen Südwest“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Nutzung ist bislang noch nicht realisiert. Im Osten ragt die Verkehrsfläche der B 15 in das Plangebiet. Im östlichen Bereich wird das Plangebiet zudem von einer überörtlichen Radwegeverbindung gequert. Des Weiteren sind bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Bereich ist von einem Gebäude mit Gebäudeumfeld, in welchem sich kleinere Gehölze und ein Einzelbaum befinden sowie einem Radweg geprägt. In der Gesamtschau ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen (Kategorie I).	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im Süden und Osten von einem Bodenkomples der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt, im Norden herrschen Pseudogley-Braunerden, welche z. T. tiefreichend humos und aus Lösslehm aufgebaut sind, vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt (Kategorie II). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen mit Siedlungsbezug sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie das Gebäude und die benachbarten Verkehrsflächen geprägt (Kategorie I). Strukturgebende Elemente, wie z. B. großkronige Einzelbäume oder Gehölze fehlen mit Ausnahme von kleineren Strukturen im Umfeld des bestehenden Gebäudes (Kategorie I).	Das Landschaftsbild wird durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt verändert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Umfeld des Gebietes aufgrund der Umgestaltung der B 15 und aufgrund des Baus der BAB A94 bereits umfängliche Änderungen erfährt.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, dem Radweg, welcher das Gebiet quert, eine Bedeutung für die Erholung zu.	Durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes wird die Stadt Dorfen ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Konzept so zu gestalten, dass eine Einbindung des Bau- und Gartenmarktes in die Umgebung sichergestellt ist..

	Bestand	Planung
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind und das Planumfeld bereits durch vorhandene (B 15) und projektierte (A 94) Verkehrsstrassen vorbelastet ist. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Im Vorfeld der Planung wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Strukturuntersuchung zur Standortfindung für einen Bau- und Gartenmarkt durchgeführt (PV München, 31. Juli 2009), deren Ergebnis die Basis für die angestrebte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen legte.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 ha. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 1,5 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,45 ha - 0,90 ha	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern eine Umsetzung im Plangebiet nicht möglich ist, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden <u>Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Gewerbepark Dorfen Südwest“ sollen durch Darstellung einer Sonderbaufläche die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eine Bau- und Gartenmarktes geschaffen werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und das Planumfeld bereits durch die B 15 sowie die projektierte B 94 beeinträchtigt ist. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches, welcher jedoch noch landwirtschaftlich genutzt wird, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,45 ha und 0,90 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern dieser nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

Dorfen, den 02.01.2017


Heinz Grundner
1. Bürgermeister (Siegel)




Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger