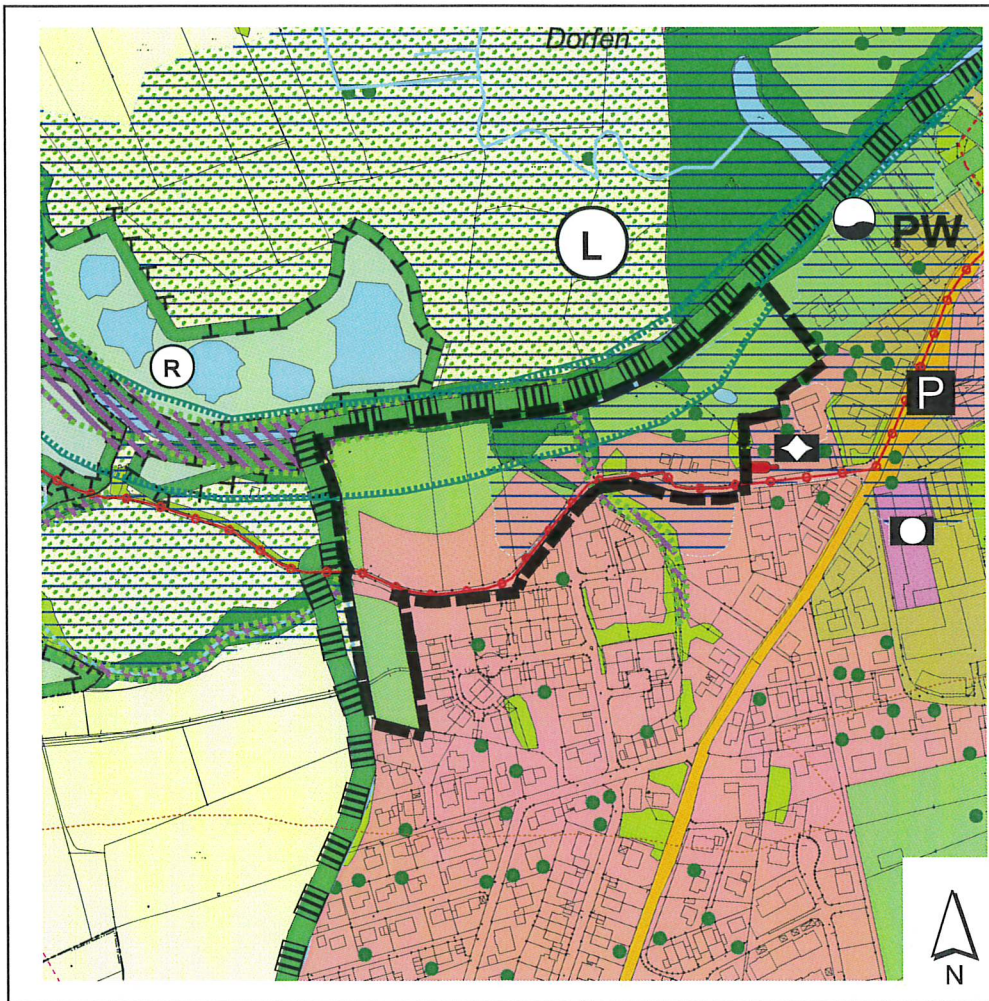
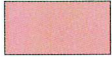
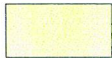


4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN



Maßstab 1 : 5.000

DARSTELLUNGEN

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Erhaltenswerte Grünbestände
-  Laubwald/Laubmischwald

VERFAHRENSVERMERKE

und 05.11.2008

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 05.09.07 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.08, hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.04.09 bis 08.05.2009 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.08 hat in der Zeit vom 09.04.09 bis 08.05.2009 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.03.10 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.10 bis 04.06.10 beteiligt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2010 bis 04.06.10 öffentlich ausgelegt.

6. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 07.07.10 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.07.10 festgestellt.

Dorfen, den 15.09.2010

(Siegel)



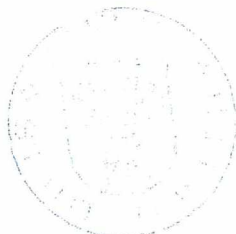

.....
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Erding hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 10.08.10 Az.43..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 24.09.2010 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. 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 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 11.10.2010

(Siegel)




.....
1. Bürgermeister

Stadt Dorfen

Fassung vom: 05.11.2008

Geändert am: 09.03.2010

Geändert am: 07.07.2010

Begründung

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen für den Bereich Isenauen-West

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst die Flurstücke 181/3, 515/11, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562/2, 567, 567/1, 567/2, 569/2, 569/4, 569/5, 569/6, 573/1, 579/1, 582/1, Gemarkung Dorfen. Der Flächenumfang des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

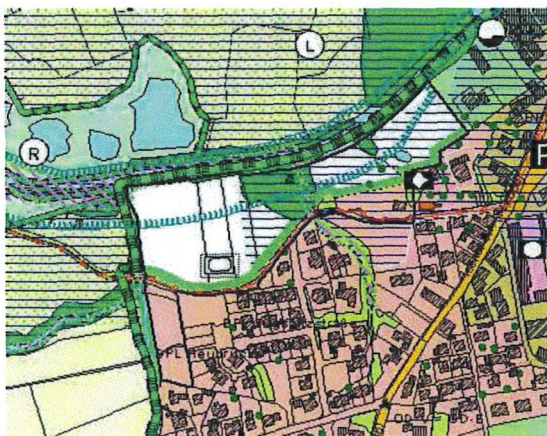
2. Planwerk

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 24.03.2006 vor. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05.09.2007 und 05.11.2008 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen für den Bereich Isenauen-West zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das von der 4. Änderung des Flächennut-



zungsplanes betroffene Gebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Untersuchungsfläche dargestellt. Die Darstellung als Untersuchungsfläche war in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht feststehenden Terminierung der Maßnahmen zur Abflussverbesserungen begründet, so dass auch noch nicht feststand, welche Gebiete nach Durchführung der Maßnahmen hochwasserfrei und somit bebaubar sein würden. Ferner sind im Änderungsbereich Waldbereiche sowie ein Graben mit Gehölzbestand, welcher in der amtlichen Biotopkartierung als Teilfläche des Biotopes „Isental-Niederung im Abschnitt Außerbittlbach bis Dorfen“ erfasst

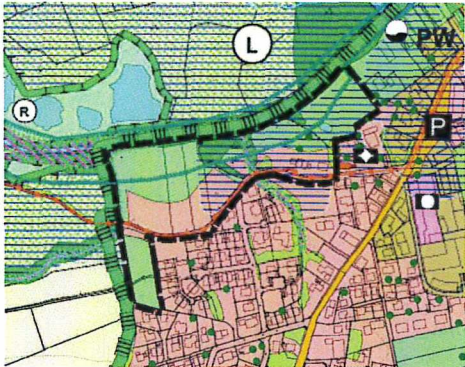
ist, enthalten. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist zudem Teil des Natura-2000-Gebietes „Isental mit Nebenbächen“ (Nr. 7739-371).

4. Anlass der Planänderung:

Da die Maßnahmen zur Abflussverbesserung entlang der Isen abgeschlossen sind, beschloss der Stadtrat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet entlang der Straße St. Sebastian weitgehend als Wohnbaufläche, der nördliche Bereich, welcher im Bereich des Natura 2000-Gebietes liegt sowie der südwestliche Bereich, welcher unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ angrenzt, werden als erhaltenswerte Grünbestände dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Gehölzbestände werden weitgehend erhalten. Ebenso wird der biotopkartierte Graben durch die Planung nicht verändert.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung im Bebauungsplanverfahren wird angestrebt, den nördlichen Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen, um mit einem entsprechenden Ausgleichskonzept das Natura-2000-Gebiet zu stärken und zu entwickeln.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet ist derzeit als Grünland genutzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht bemerkenswert sind die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Gehölzbereiche sowie der im südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Graben, welcher teilweise verrohrt von der Isen abzweigt und als Biotop kartiert ist. Ferner ist im Rahmen der Planung zu würdigen, dass der nördliche Teilbereich des Änderungsbereichs im Natura 2000-Gebiet	Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung entlang der Straße St. Sebastian zu schaffen wird der Änderungsbereich entlang der Straße St. Sebastian als Wohnbaufläche dargestellt. Zugleich werden zum Schutz und zur Stärkung der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche, diese im Änderungsbereich als erhaltenswerte Grünbestände dargestellt. Im Zuge der Konkretisierung der Planung im Bebauungsplanverfahren

	Bestand	Planung
	„Isental mit Nebenbächen“ liegt und der Änderungsbereich im Norden und Westen an das naturschutzrechtlich mehrfach geschützte Isental angrenzt (Landschaftsschutzgebiet, Wiesenbrütergebiet).	werden die erhaltenswerten Grünbestände teilweise als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nach Fertigstellung der Maßnahmen zur Abflussverbesserung soll entlang der Straße St. Sebastian die städtebauliche Ordnung bei gleichzeitiger Wahrung der Werte und Funktionen der landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche gesichert werden.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist das von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Gebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Untersuchungsfläche dargestellt. Die Darstellung als Untersuchungsfläche war in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht feststehenden Terminierung der Maßnahmen zur Abflussverbesserungen begründet, so dass auch noch nicht feststand, welche Gebiete nach Durchführung der Maßnahmen hochwasserfrei und somit bebaubar sein würden. Ferner sind im Änderungsbereich Waldbereiche sowie ein Graben mit Gehölzbestand, welcher in der amtlichen Biotopkartierung als Teilfläche des Biotopes „Isental-Niederung im Abschnitt Außerbittlbach bis Dorfen“ erfasst ist, enthalten. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist zudem Teil des Natura-2000-Gebietes „Isental mit Nebenbächen“ (Nr. 7739-371). Der Planumgriff der Flächennutzungsplanänderung „Isenauen-West“ beträgt ca. 3,3 ha.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Das Plangebiet ist derzeit als Grünland genutzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht bemerkenswert sind die im Gebiet stockenden Gehölze sowie der im südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Graben, welcher teilweise verrohrt von der Isen abzweigt und als Biotop kartiert ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Isenaue und seiner Nähe bzw. seinem unmittelbaren Anschluss an das naturschutzrechtlich mehrfach geschützte Gebiet „Isen mit Isenaue“ ist dem nördlich der Straße St. Sebastian gelegenen Planbereich eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kategorie II) beizumessen.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben. Zugleich werden die im nördlichen und westlichen Plangebiet liegenden Flächen in ihrer Bedeutung für den Landschafts- und Naturschutz gestärkt und im Sinne der naturschutzfachlichen Ziele des Natura-2000- und Landschaftsschutzgebietes weiterentwickelt.

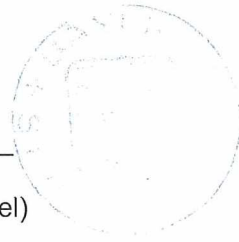
	Bestand	Planung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet zeichnet sich im Süden durch Gleye und Braunerde-Gleye, welche sich aus lehmigen Talsedimenten bildeten, aus. Der nördliche Bereich ist aufgrund der Nähe zur Isen aus Augleichen aus kiesigen bis lehmigen Flusssedimenten aufgebaut. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II). Aufgrund der Nähe zur Isen ist im Bereich des Plangebietes von hohen Grundwasserständen auszugehen. Als Oberflächenwasser tritt im südöstlichen Bereich des Plangebietes an der westlichen Plangebietsgrenze ein mit der Isen in Verbindung stehender Graben auf, welcher jedoch im nördlichen Bereich des Plangebietes verrohrt verläuft. Das Schutzgut Wasser weist eine mittlere Bedeutung im Plangebiet auf (Kategorie II). Reliefbedingt kommt der Isenaue bei großräumiger Betrachtung eine Bedeutung als West-Ost-Luftaustauschbahn zu. Die Bedeutung ist auch deshalb von besonderem Wert, da sie Anschluss an besiedelte Gebiete hat. Allerdings stellt der gehölzbestandene Teil des Plangebietes eine Barriere für die Belüftung der Siedlung dar. Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut Klima eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).	Mit Realisierung der Planung gehen landwirtschaftlich genutzte Böden durch Versiegelung verloren bzw. werden in ihrem jetzigen Zustand überprägt. Mit Versiegelung und Nutzungsänderung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Da sich die Wohnbaufläche entlang der Straße St. Sebastian konzentriert, können die naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche erhalten und in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft im Zuge des in der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Ausgleichskonzeptes gestärkt und weiterentwickelt werden.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich zum einen durch die Naturlandschaft Isenaue, zum anderen durch die angrenzenden Baugebiete geprägt. Gemäß dem Leitfaden kommt dem Plangebiet, welches unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG anschließt, eine hohe Bedeutung (Kategorie III) für das Landschaftsbild zu.	Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung entlang der Straße St. Sebastian verändert. Zugleich werden innerhalb des Änderungsbereichs die Bereiche, die von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind, da sie unmittelbar an die mehrfach geschützte Isen angrenzen, erhalten.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor. Bemerkenswert ist allerdings die unmittelbar im Osten an den Änderungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Kirche St. Sebastian.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet ist von Bebauung und von für die Erholung bedeutsamen Bereichen geprägt: Die vorhandene Straße St. Sebastian ist als überörtliche Radwegeverbindung im Flächennutzungsplan dargestellt.	Durch die Bauleitplanung wird zum einen Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung geschaffen, zum anderen werden die landschaftlich und für die Erholungseignung bedeutsamen Bereiche erhalten.
"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 zunächst nicht feststellen. Allerdings ist mit der Tatsache, dass Teilbereiche des Plangebietes als Natura-2000-Gebiet geschützt sind, ein entsprechendes Entwicklungsgebot verbunden, so dass auf Grundlage eines zu erarbeitenden Pflege- und Entwicklungskonzeptes Maßnahmen zur Umsetzung der Natura-2000-Ziele zu realisieren wären.	

	Bestand	Planung
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Bebauung an die vorhandene Straße St. Sebastian angrenzt und die Bereiche mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft erhalten werden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. <u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u> Die für Pflanzen und Tiere höherwertigen Bereiche im Norden und Westen des Plangebietes werden als zu erhaltende Grünbestände in der Flächennutzungsplanänderung fixiert. <u>Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft</u> Durch Differenzierung des Änderungsbereichs in Wohnbaufläche entlang der Straße St. Sebastian und in zu erhaltende Grünbestände im Norden und Südwesten des Plangebietes können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft gering gehalten werden. <u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Durch Erhalt der Bereiche, die direkt an die Isen angrenzen und demzufolge für das Landschaftsbild und die Erholungseignung von Bedeutung sind, werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gering gehalten. <u>Schutzgut Mensch</u> Die Wohnbaufläche ist bereits durch die Straße St. Sebastian erschlossen. Mit der Bebauung wird es zu einer gewissen, für Wohngebiete üblichen Verkehrsmehrung kommen.	
Planungsalternativen	Im Vorfeld der Bauleitplanungen wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet diskutiert. Das Plankonzept stellt eine unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten optimierte Variante der Planung dar, indem nur die direkt an die Straße St. Sebastian anschließenden Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt werden, wodurch die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche erhalten werden können.	
Erwartete Kompensationsspanne	Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,3 ha. Aufgrund der Bedeutung des derzeitigen Bestandes für Natur und Landschaft ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgenden zwei Varianten des Kompensationsbedarf auszugehen:	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Eingriffsfläche: ca. 6.600 ha Variante A (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) Bewertung: Kategorie II; Eingriffstyp: Typ B (GRZ ≤ 0,35), Faktorenspanne: 0,5-08 Kompensationsbedarf: 3.300 m² - 5.280 m² Variante B (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) Bewertung: Kategorie II; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,8-1,0 Kompensationsbedarf: 5.280 m² - 6.600 m²	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im nördlichen Bereich des Plangebietes zu situieren, um dort durch ein im Rahmen der Bebauungsplanung zu gestaltendes Ausgleichskonzept eine naturschutzfachliche Aufwertung zu erzielen und zugleich den Bereich im Sinne des für das Natura-2000-Gebiet geltenden Entwicklungsgebotes zu stärken.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich Isenauen-West soll nach Fertigstellung der Maßnahmen zur Abflussverbesserung die städtebauliche Ordnung bei gleichzeitiger Wahrung der Werte und Funktionen der landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche gesichert werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird durch das städtebauliche Konzept für den Änderungsbereich geleistet, indem die Wohnbauflächen entlang der Straße St. Sebastian angeordnet, die sonstigen Bereiche als erhaltenswerte Grünbestände fixiert werden. Dadurch wird ein ausreichender Abstand zur mehrfach geschützten Isenau erhalten und das Natura-2000-Gebiet gestärkt. Das detaillierte Maßnahmenkonzept wird im Rahmen der Bebauungsplanung dargelegt. Die Plandarstellung der derzeit landwirtschaftlichen Nutzfläche als Wohnbaufläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 3.300 m² und 6.600 m² Ausgleichsfläche zu erbringen. Der Ausgleich soll im nördlichen Bereich des Plangebietes umgesetzt werden, da dort aufgrund der Nähe zur naturschutzfachlich mehrfach geschützten Isen den Belangen von Natur und Landschaft im Besonderen Rechnung getragen werden kann. Zugleich können die Maßnahmen die Zielsetzungen des Natura-2000-Gebietes aufgreifen, was zu dessen Stärkung beiträgt.	

Dorfen, den 15.09.2010


Heinz Grundner
1. Bürgermeister (Siegel)





Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB zur

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

Die Stadt Dorfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 24.03.2006. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05.09.2007 und 05.11.2008 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen für den Bereich Isenauen-West zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2008, hat in der Zeit vom 09.04.2009 bis 08.05.2009 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2009 bis 08.05.2009 beteiligt.

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2010 bis 04.06.2010 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2010 bis 04.06.2010 beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 07.07.2010 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Das Landratsamt Erding hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 10.08.2010, Az. 43 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 24.09.2010 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht können in der Stadt Dorfen eingesehen werden.

Nachfolgend wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Plandarstellung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen aus dem Jahre 2006 war das von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Gebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Untersuchungsfläche dargestellt. Die Darstellung als Untersuchungsfläche war in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht feststehenden Terminierung der Maßnahmen zur Abflussverbesserungen begründet, so dass auch noch nicht feststand, welche Gebiete nach Durchführung der Maßnahmen hochwasserfrei und somit bebaubar sein würden. Da die Maßnahmen zur Abflussverbesserung entlang der Isen zwischenzeitlich abgeschlossen sind, beschloss der Stadtrat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet entlang der Straße St. Sebastian weitgehend als Wohnbaufläche, der nördliche Bereich, welcher im Bereich des Natura 2000-Gebietes liegt sowie der südwestliche Bereich, welcher unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ angrenzt, als erhaltenswerte Grünbestände dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Gehölzbestände werden weitgehend erhalten. Ebenso wird der biotopkartierte Graben durch die Planung nicht verändert.

Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde durch das städtebauliche Konzept für den Änderungsbereich geleistet, indem die Wohnbauflächen entlang der Straße St. Sebastian angeordnet, die sonstigen Bereiche als erhaltenswerte Grünbestände fixiert wurden. Dadurch wurde auch ein ausreichender Abstand zur mehrfach geschützten Isenaue erhalten und das Natura-2000-Gebiet gestärkt. Die Plandarstellung der derzeit landwirtschaftlichen Nutzfläche als Wohnbaufläche führte zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Der Ausgleich wurde im Rahmen der Bebauungsplanung im nördlichen Bereich des Plangebietes umgesetzt, da dort aufgrund der Nähe zur naturschutzfachlich mehrfach geschützten Isen den Belangen von Natur und Landschaft im Besonderen Rechnung getragen werden kann. Zugleich konnten die Maßnahmen die Zielsetzungen des Natura-2000-

Gebietes aufgreifen, was zu dessen Stärkung beitrug, wodurch auch die im Vorfeld der Planung vorgetragenen Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde im Plankonzept Berücksichtigung fanden. Die Diskussion verschiedener städtebaulicher Konzepte im Vorfeld der Planung führte auch dazu, dass das Plankonzept eine unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten optimierte Variante der Planung darstellt, indem nur die direkt an die Straße St. Sebastian anschließenden Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt werden, wodurch die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche erhalten werden können.